
此乃要件 請即處理

閣下如對本發售章程任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之香港建屋貸款有限公司股份，應立即將本發售章程及隨附之代表委任表格送交買方或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理人，以便轉交買方或承讓人。

各章程文件已根據香港法例第32章公司條例第38D條規定於香港公司註冊處登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處對該等文件之內容概不負責。

買賣本公司證券可透過中央結算及交收系統交收，務請閣下就該等交收安排詳情及該等安排可能對閣下權利及權益之影響諮詢閣下之持牌證券交易商、註冊證券行、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本發售章程之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



The Hong Kong Building and Loan Agency Limited 香港建屋貸款有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：145)

建議按於記錄日期每持有四股股份可認購一股發售股份之
基準公開發售562,500,000股發售股份並
附帶選擇權可認購可換股債券

包銷商



富強證券有限公司

接納發售股份及繳付股款之最後時間為二零一零年四月二十九日(星期四)下午四時正。接納發售股份及付款手續載於本發售章程第19頁至第20頁。

股份自二零一零年四月八日(星期四)開始一直按除權基準買賣，而股份將會於規限公開發售之條件仍未達成之情況下進行買賣。任何按除權基準買賣股份之人士，須承擔公開發售未必會成為無條件或未必會進行之風險。

包銷協議載有條文，授權包銷商在發生若干事件時，可於二零一零年五月三日(星期一)下午六時正前任何時間，以書面通知本公司終止包銷協議。該等事件載於本發售章程第6頁「終止包銷協議」一節。倘包銷商終止包銷協議，或倘包銷協議之條件並無按其條款獲達成(或獲包銷商豁免)，則附帶選擇權之公開發售將不會進行。

有意買賣股份之任何人士如有任何疑問，應諮詢其本身之專業顧問。

二零一零年四月十五日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
預期時間表.....	5
終止包銷協議.....	6
董事會函件.....	7
附錄一 — 本集團之財務資料.....	21
附錄二 — 本集團之未經審核備考財務資料.....	74
附錄三 — 一般資料.....	79

釋 義

於本發售章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公佈」	指	本公司於二零一零年三月二十四日就公開發售刊發之公佈
「申請表格」	指	合資格股東用以申請發售股份之申請表格
「聯繫人」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般於正常營業時間開門營業之任何日子（星期六、星期日或公眾假期除外）
「中央結算系統」	指	由香港結算成立及操作之中央結算及交收系統
「本公司」	指	香港建屋貸款有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司
「可換股債券」	指	於二零一二年十二月三十一日到期之零息率可換股債券，初步換股價為每股換股股份0.10港元
「換股股份」	指	於行使可換股債券附帶之認購權時所配發及發行之新股份
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，其本身及（如為公司實體）其最終實益擁有人均為並非本公司關連人士之第三方，且為獨立於本公司及其附屬公司、其董事、行政總裁、主要股東或彼等各自之聯繫人（定義見上市規則）之人士
「發行日期」	指	發行可換股債券之日
「最後交易日」	指	二零一零年三月十九日，即股份於該公佈發表前在聯交所之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一零年四月十二日，即本發售章程付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「截止接納時間」	指	二零一零年四月二十九日（星期四）下午四時正或本公司與包銷商可能協定之較後日期或時間，即接納發售股份及繳付有關股款之最後時限
「最後終止時間」	指	截止接納時間後第二個營業日下午六時正或本公司與包銷商可能協定之其他日期或時間，即終止包銷協議之最後時限
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「發售股份」	指	根據公開發售建議向合資格股東提呈發售以供認購之562,500,000股新股份
「選擇權」	指	授予認購人及包銷商（倘適用，憑藉其認購任何包銷股份）之（不可轉讓）選擇權，以認購本金額相等於或不高於相關認購人所獲配發發售股份總值80%之可換股債券

釋 義

「選擇權持有人」	指	選擇權之持有人
「公開發售」	指	建議根據章程文件及包銷協議以及該公佈概述之條款，按於記錄日期每持有四股股份可認購一股發售股份之基準，以認購價向合資格股東發行發售股份
「海外函件」	指	本公司向受禁制股東發出之函件，解釋受禁制股東不得參與公開發售之情況
「海外股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊，而於該名冊上之登記地址為香港境外地區之股東
「受禁制股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊，而地址位於香港境外地區之股東，且董事於考慮彼／彼等之登記地址所在地區法律之法律限制或該地區有關監管機構或證券交易所之規定後，認為排除有關股東參與公開發售乃屬必需或適宜
「發售章程」	指	載有公開發售詳情之發售章程
「章程文件」	指	發售章程及申請表格
「合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊之股東（受禁制股東除外）
「記錄日期」	指	二零一零年四月十四日

釋 義

「過戶處」	指	卓佳登捷時有限公司，本公司之股份過戶登記處
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之現有已發行股份
「股東」	指	已發行股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	已接納並成功認購發售股份之合資格股東
「認購價」	指	公開發售之認購價每股發售股份0.10港元
「包銷商」	指	富強證券有限公司，根據證券及期貨條例可進行第一類（證券交易）受規管活動之持牌法團，為本公司及其關連人士之獨立第三方
「包銷協議」	指	包銷商與本公司就公開發售所訂立日期為二零一零年三月二十三日之包銷協議
「包銷股份」	指	562,500,000股發售股份
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「中國」	指	中華人民共和國
「%」	指	百分比

預期時間表

下文載列之公開發售預期時間表僅作指示之用，乃假設公開發售之所有條件將會達成而編製。預期時間表可予修改；如有任何修改，本公司將於適當時候另行發表公佈宣佈。

二零一零年
香港時間

寄發章程文件..... 四月十五日(星期四)

繳付發售股份股款及

接納發售股份之最後時限..... 四月二十九日(星期四)下午四時正

公開發售成為無條件之最後時限..... 五月三日(星期一)下午四時正

公佈公開發售結果..... 五月四日(星期二)

倘公開發售予以終止而寄發退款支票..... 五月五日(星期三)或之前

寄發發售股份之股票及寄發選擇權之證書..... 五月五日(星期三)

已繳足股款之發售股份開始買賣..... 五月七日(星期五)

惡劣天氣對接納發售股份及繳付發售股份股款之最後時限之影響

於以下情況，截止接納時間將不會生效：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或
 - 「黑色」暴雨警告訊號
- (i) 於二零一零年四月二十九日本地時間中午十二時正前任何時間在香港懸掛，但在當日中午十二時後已取消，則截止接納時間將會延至同一個營業日下午五時正；
- (ii) 於二零一零年四月二十九日本地時間中午十二時正至下午四時正之間任何時間在香港懸掛，則截止接納時間將會重新定於上午九時正至下午四時正並無懸掛上述警告訊號之下一個營業日下午四時正。

倘截止接納時間並無於二零一零年四月二十九日生效，則上述預期時間表所述之日期或會受到影響。在此情況下，本公司將於適當時候就任何修訂日期發表公佈。

終止包銷協議

倘發生下列任何終止之理由，包銷商可於截止接納時間後第二個營業日下午六時正或之前向本公司發出書面通知，撤銷包銷協議，而包銷商在包銷協議下就包銷協議而承擔之所有責任將隨即撤銷：

- (a) 包銷商得悉或按其合理見解相信包銷協議所載之任何保證失實、不準確、誤導或遭違反，而在各情況下（包銷商合理認為）就公開發售而言屬重大；或
- (b) 發生以下情況：
 - (i) 香港或任何地方有任何新法例或規例實施，或任何法院或其他主管機關修訂任何現行法例或規例或修訂詮釋或應用；
 - (ii) 地方、國家或國際之金融、政治、工業或經濟狀況出現任何變動；
 - (iii) 地方、國家或國際之股本證券或貨幣市場出現任何特殊變化；
 - (iv) 任何地方、國家或國際有敵對行為、暴動或武裝衝突爆發或升級；
 - (v) 全面禁止、暫停或嚴格限制證券在聯交所之買賣；
 - (vi) 股份在聯交所連續十個營業日（定義見上市規則）暫停買賣，惟因審批公開發售之公佈除外；
 - (vii) 香港或其他地方之稅務或外匯管制出現任何變動或涉及潛在變動之事態發展；

而包銷商合理認為有關事件：－

- (a) 可能對本集團整體業務、財務狀況或前景有重大不利影響；或
- (b) 可能對公開發售之成功進行或發售股份之認購水平有重大不利影響；或
- (c) 重大程度致使繼續進行公開發售變得不適當、不明智或不合宜。



The Hong Kong Building and Loan Agency Limited
香港建屋貸款有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：145)

執行董事：

劉裕豐先生
陳振威先生
區田豐先生

註冊辦事處：

香港灣仔
駱克道333號
中國網絡中心
35樓3501室

非執行董事：

湯毓銘先生 (主席)

總辦事處及香港主要營業地點：

香港灣仔
駱克道333號
中國網絡中心
35樓3501室

獨立非執行董事：

陳志遠先生
吳卓凡先生
蘇遠進先生

敬啟者：

**建議按於記錄日期每持有四股股份可認購一股發售股份之
基準公開發售562,500,000股發售股份並
附帶選擇權可認購可換股債券**

緒言

於二零一零年三月二十四日，董事會宣佈，本公司擬按於記錄日期每持有四股股份可認購一股發售股份之基準，按認購價每股發售股份0.10港元公開發售562,500,000股發售股份，股款須於申請時繳足，藉以集資56,250,000港元（未扣除開支及在行使選擇權前），並額外附帶選擇權可認購可按認購價進行兌換之可換股債券。

董事會函件

公開發售將由包銷商全數包銷，並受包銷協議所載之條款及條件所規限。

本公司已於二零一零年四月十二日至二零一零年四月十四日（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續。根據本公司股份過戶登記處之記錄，於記錄日期，共有2,250,000,000股已發行股份。因此，本公司於公開發售下配發及發行之發售股份總數將為562,500,000股發售股份。

本發售章程旨在向股東提供有關（其中包括）公開發售、選擇權、可換股債券及包銷協議之進一步資料。

公開發售

發行數據

公開發售之基準： 於記錄日期每持有四(4)股股份可認購一(1)股發售股份。

認購價： 每股發售股份0.10港元。

於記錄日期之已發行股份 2,250,000,000股股份。

數目：

選擇權： 授予認購人及包銷商（倘適用，憑藉其認購任何包銷股份）之不可轉讓選擇權，以認購本金額相等於或不高於認購人所獲配發發售股份總值80%之可換股債券。

可換股債券： 於二零一二年十二月三十一日到期之零息率可換股債券，初步換股價為每股換股股份0.10港元。換股股份數目上限為450,000,000股。

於最後實際可行日期，本公司並無尚未行使購股權及其他尚未行使而可兌換股份之相關證券。根據公開發售將配發及發行之562,500,000股發售股份，相當於本公司於最後實際可行日期已發行股本之25.0%及緊隨配發發售股份後本公司經擴大已發行股本之20.0%。

董事會函件

選擇權

已接納並成功認購發售股份之合資格股東及包銷商（倘適用，憑藉其認購任何包銷股份）有權獲授選擇權。選擇權之主要條款概述如下：

選擇權之權利： 選擇權持有人有權認購本金額相等於或不多於相關認購人所獲配發發售股份總值80%之可換股債券。

轉讓： 選擇權不可出讓或轉讓。

行使期： 選擇權持有人可自授出選擇權日期起計十二個月內行使彼等之權利以認購可換股債券。

可換股債券

可換股債券之主要條款概述如下：

可換股債券之總本金額： 選擇權持有人有權行使選擇權，以認購本金額最高達45,000,000港元之可換股債券。

換股價： 初步換股價為每股0.10港元，乃本公司與包銷商經公平磋商後達致。

初步換股價可因為股份合併、股份拆細、溢利或儲備資本化、資本分派、以供股方式發行股份、以供股方式（包括但不限於授予可認購或購買任何證券之選擇權、權證或權利）發行其他證券、以供股以外之方式（包括但不限於授予可認購或購買任何證券之股份、選擇權、權證或其他權利）發行股份（倘若新股份之發行價低於有關發行或授出之公開公佈日期前五日股份平均收市價95%）、於兌換或交換、修改兌換或交換及發售股份之權利時發行股份而調整。

本公司將指示其核數師書面核證對換股股份作出之調整（如有）。

董事會函件

- 換股股份： 最多450,000,000股股份，相當於該公佈日期本公司已發行股本20%，並相當於因悉數兌換可換股債券而配發及發行發售股份及換股股份擴大後之本公司已發行股本約13.79%。
- 換股股份將根據本公司於二零零九年五月七日舉行之股東週年大會上授予董事之一般授權配發及發行。根據該項一般授權，本公司可發行最多450,000,000股股份。倘經換股價調整後，換股股份數目超過450,000,000股，將於股東大會上尋求批准授出特別授權。
- 利率： 可換股債券並不計息。
- 到期日： 二零一二年十二月三十一日
- 贖回： 本公司可全權酌情決定單方面釐定是否於到期日兌換或贖回每份可換股債券。
- 轉讓： 可換股債券可出讓及轉讓予任何第三方。在未得本公司書面同意及遵照上市規則之情況下，可換股債券不得出讓或轉讓予本公司之關連人士（定義見上市規則）。
- 換股期間： 有關期間為發行日期起至緊接到期日前第十日止（包括首尾兩日）。
- 抵押品： 可換股債券為無抵押。
- 地位： 可換股債券構成本公司之直接非後償、無抵押及一般責任，將與本公司所有其他現有及日後之非後償及無抵押責任享有同等地位及無優先等級（惟稅務責任及若干其他法定之例外情況除外）。

董事會函件

- 投票： 概無可換股債券持有人僅因為其作為可換股債券持有人，而有權收取本公司任何會議之通告、出席有關會議或於會上投票。
- 換股之限制： 倘有關發行導致(a)可換股債券持有人及其一致行動人士將擁有本公司於有關兌換日期時經擴大已發行股本30%（或不時會觸發強制性全面收購建議或證監會認為本公司控制權發生變動之數額）或以上之權益，(b)(i)任何股東各自持有本公司20%或以上之投票權；及(ii)可換股債券持有人及其一致行動人士將分別持有本公司20%或以上之投票權，則可換股債券持有人不得兌換可換股債券，而本公司亦不得發行任何換股股份。
- 等級： 換股股份彼此間將在各方面享有同等地位，並與有關配發及發行當日之所有其他已發行股份享有同等地位。

包銷協議

- 日期： 二零一零年三月二十三日
- 包銷商： 富強證券有限公司，為一名獨立第三方
- 將予包銷之發售股份
上限： 562,500,000股發售股份
- 佣金： 包銷商所包銷之562,500,000股發售股份相關之總認購價之2.5%

包銷佣金經由本公司與包銷商參考現行市場收費作公平磋商後釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為，包銷佣金就本公司及股東整體而言為公平合理。

公開發售之條件

公開發售須待以下各條件達成後，方告完成：

- (a) 如規定，股東於股東大會通過決議案，以批准（其中包括）公開發售及包銷協議所涉及或附帶之所有交易，以及根據上市規則、收購守則及所有於記錄日期或之前適用之法例、法規及規則執行上述事宜；
- (b) 經全體董事（或由彼等書面正式授權之代理）正式核證之各份相關文件（及所有其他所需附奉之文件）分別於發售章程日期前一個營業日遵照公司條例第38D條送交聯交所及送交香港公司註冊處處長存案及登記，並遵循公司條例及上市規則之規定；
- (c) 向合資格股東寄發章程文件及向受禁制股東寄發印有「僅供參考」之發售章程，在各情況下均於發售章程日期寄發；
- (d) 聯交所上市委員會(a)同意批准發售股份（以無條件方式或按包銷商認為可以接受之條件並達成有關條件（如有））；(b)待所有可換股債券獲兌換時將發行之換股股份上市及買賣；以及(c)於繳足發售股份買賣之日或之前並無撤銷或撤回有關上市及買賣之批准；
- (e) 包銷商並無根據包銷協議之條款終止其責任；
- (f) 股份於繳足發售股份買賣之日前任何時間維持於聯交所上市，且股份目前之上市地位未曾遭撤銷或股份之交易未曾於連續十個交易日以上暫停買賣（待審批有關公開發售之公佈而引致之任何暫停買賣除外）；

董事會函件

倘未能於上述各指定日期之前（或本公司與包銷商可能協定之其他日期）達成上述條件，則包銷協議將予終止而各協議方之所有責任及義務將告終止及完結，而各方概不得對其他協議方提出任何有關費用、賠償、補償或其他方面之索償（任何早前違約除外）。

本公司或包銷商概不得豁免任何上述條件。

合資格股東

公開發售僅供合資格股東參與。本公司將向合資格股東寄發章程文件，並將向受禁制股東寄發海外函件及發售章程，惟僅供彼等參考。

受禁制股東之權利

章程文件並無及將不會根據香港境外任何司法權區之適用證券法或等同法例登記或存檔。在香港境外任何司法權區之任何人士倘接獲本發售章程或申請表格，除非於有關司法權區可合法提出有關要約或邀請而毋須辦理任何登記手續或遵守其他法例或監管規定，否則概不得視其為申請發售股份之要約或邀請。海外股東及在香港境外之任何其他人士如欲申請認購發售股份，其本身須遵守一切有關司法權區之法例及法規，包括取得任何政府或其他同意，以及就此在該司法權區支付所需之任何稅項及徵費。

根據於記錄日期之本公司股東名冊，共有五名海外股東，其中一名註冊地址位於新加坡，兩名註冊地址位於馬來西亞，兩名註冊地址位於美國。董事已遵照上市規則第13.36(2)(a)條，就有關地區法律下之法律限制及有關監管機構及證券交易所之規定，尋求法律意見。

根據有關司法權區法律顧問提供之法律意見，董事認為，發售股份可提呈發售予註冊地址位於新加坡之海外股東，惟不可提呈發售予註冊地址位於美國及馬來西亞之股東，原因為本公司在新加坡提呈發售發售股份及向該名新加坡海外股東寄發章程文件並不受法律限制。因此，新加坡海外股東將被視為合資格股東。

董事會函件

就註冊地址位於美國及馬來西亞之海外股東而言，董事從各別之法律顧問得悉，本公司須遵從兩地監管機構之規定，方可向該等海外股東提呈發售發售股份。經考慮遵照美國及馬來西亞監管機構有關規定之法律成本及所牽涉時間，董事認為，不向註冊地址位於美國及馬來西亞之海外股東提呈發售發售股份乃屬權宜之舉。因此，美國及馬來西亞股東將被視為受禁制股東。

發售股份之認購價

發售股份之認購價為每股發售股份0.10港元，須於根據公開發售申請發售股份時繳足。每股發售股份之淨認購價（扣除佣金及其他開支後）將約為0.096港元。認購價較：

- (i) 股份於二零一零年三月十九日（即最後交易日）在聯交所所報收市價每股0.28港元折讓約64.28%；
- (ii) 根據股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.28港元計算之理論除權價約每股0.244港元折讓約59.02%；
- (iii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止連續五個交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.264港元折讓約62.12%；
- (iv) 股份於截至最後交易日（包括該日）止連續十個交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.261港元折讓約61.68%；及
- (v) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.215港元折讓約53.49%。

認購價乃本公司與包銷商經參考本公司於二零零八年十二月三十一日之綜合經審核賬目載列之每股資產淨值0.102港元後按公平磋商釐定。董事認為，認購價較近期市價之折讓可提高公開發售對股東之吸引力。同時，各合資格股東有權以相同價格按其於本公司之現有股權比例認購發售股份。因此，董事（包括獨立非執行董事）認為公開發售之條款（包括認購價）屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

發售股份之地位

發售股份於繳足股款後，將於各方面彼此及與於發售股份配發當日之已發行股份享有同等地位，包括將有權收取於該等發售股份配發當日或之後就其宣派、作出或派付之一切股息及分派。

發售股份股票

待「公開發售之條件」一節所載公開發售之條件達成後，將向有效申請發售股份及繳足有關股款之合資格股東寄發發售股份股票連同選擇權之選擇權證書，郵誤風險概由彼等自行承擔。

發售股份之碎股

預期公開發售將不會產生任何零碎配額或配發。

碎股安排

本公司將不會促使代理安排碎股對盤服務。

額外發售股份之申請

是次公開發售將不設額外發售股份之申請。

申請發售股份及換股股份上市

本公司將向聯交所上市科申請批准發售股份及換股股份上市及買賣。本公司將不會申請選擇權及可換股債券於聯交所或任何其他證券交易所上市。

發售股份將具有每手8,000股之相同買賣單位。於聯交所買賣發售股份將須支付香港印花稅（如有）及香港任何其他之適用費用及收費。

董事會函件

待批准發售股份於聯交所上市及買賣後，發售股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自發售股份於聯交所開始買賣日期或香港結算釐定之其他日期起，於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日之交易均須於其後第二個交易日在中央結算系統進行結算。所有中央結算系統內進行之活動必須遵守當時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

本公司之股權架構

於最後實際可行日期，本公司之已發行股本為225,000,000港元，其中包括2,250,000,000股股份。

因此，公開發售下將予發行之發售股份數目將為562,500,000股發售股份。

下列為本公司之股權架構：

	緊接公開發售完成前		緊隨公開發售完成後 假設合資格股東概無 認購彼等各自之配額		緊隨公開發售完成後 假設合資格 股東概無認購彼等各自之 配額且可換股債券已由 包銷商悉數兌換 (僅供說明)		緊隨公開發售完成後 假設全部合資格 股東悉數認購 彼等各自之配額		緊隨公開發售完成後 假設全部合資格 股東悉數認購彼等 各自之配額 且可換股債券 已悉數兌換	
	股份	%	股份	%	股份	%	股份	%	股份	%
包銷商	-	-	562,500,000	20.00	1,012,500,000	31.03	-	-	-	-
主要股東：										
湯毓銘	688,250,000	30.58	688,250,000	24.47	688,250,000	21.10	860,312,500	30.58	997,962,500	30.58
公眾股東：	1,561,750,000	69.42	1,561,750,000	55.53	1,561,750,000	47.87	1,952,187,500	69.42	2,264,537,500	69.42
合計	<u>2,250,000,000</u>	<u>100.00</u>	<u>2,812,500,000</u>	<u>100.00</u>	<u>3,262,500,000</u>	<u>100.00</u>	<u>2,812,500,000</u>	<u>100.00</u>	<u>3,262,500,000</u>	<u>100.00</u>

附註：

包銷商向本公司承諾：(i)包銷商將不會因履行其／彼等於包銷協議項下之責任，而令其觸發香港公司收購及合併守則第26條項下之強制性收購責任；及(ii)包銷商及其安排之認購人將不會成為持有本公司10%或以上股權之主要股東。

董事會函件

進行公開發售之理由及所得款項用途

發行及申請發售股份上市之估計開支金額為2,400,000港元。公開發售之估計所得款項淨額將約為54,000,000港元（扣除有關公開發售之佣金及開支後）。假設悉數行使選擇權，將可額外集資45,000,000港元（未扣除開支）。

於最後實際可行日期，本公司之公開發售及行使選擇權所得款項概無已辨悉用途。董事會擬將公開發售及行使選擇權所得款項用作本集團一般營運資金及日後發展業務之資金。於最後實際可行日期，董事會尚未物色到任何投資機會或發展任何具體投資業務計劃。

董事會認為，公開發售將為全體合資格股東提供平等機會，讓彼等維持各自於本公司之股權，以及參與本公司之成長及發展。進一步認購可換股債券之選擇權為股東提供日後於本公司進行投資之優勢，並可透過於到期日贖回可換股債券之選擇權將投資風險減至最低。因此，董事認為公開發售符合本公司及股東之整體利益。

於最後實際可行日期，董事會確認本公司並不知悉任何主要股東有意認購向其提呈發售之證券。

董事會函件

本集團之財務及貿易前景

本公司及其附屬公司主要從事投資控股、財務投資及提供按揭融資以及其他相關服務。

按揭融資市場競爭持續激烈，且由於物業成交量受市場利率波動影響，息差持續偏低。

本集團於二零零九年由新管理層接管後，繼續經營其傳統主要業務。然而，管理層現正檢討本集團之業務經營及財務狀況，以制訂適合本集團之業務計劃及策略。茲提述本公司日期為二零零九年十一月九日之公佈，內容有關其就中國信貸擔保業務可能進行之交易而訂立諒解備忘錄及向實體墊款。茲同時提述本公司就補充諒解備忘錄於二零零九年十二月十八日刊發之公佈。58,000,000港元墊款已退還予本公司，且經審閱目標業務後，決定該可能進行之交易將不會進行。管理層將繼續評估任何及所有其他方案，包括但不限於擴展本集團之現有財務服務業務、開展房地產發展業務或伺機拓展其他業務。

過去十二個月內之集資活動

本公司於緊接最後實際可行日期前過去十二個月並無進行任何集資活動。

買賣股份之風險警告

股份自二零一零年四月八日（星期四）開始一直按除權基準買賣，而股份將會於規限公開發售之條件仍未達成之情況下進行買賣。任何按除權基準買賣股份之人士，須承擔公開發售未必會成為無條件或未必會進行之風險。

包銷協議載有條文，授權包銷商在發生若干事件時，可於二零一零年五月三日（星期一）下午六時正前任何時間，以書面通知本公司終止包銷協議。該等事件載於「終止包銷協議」一節。倘包銷商終止包銷協議，或倘包銷協議之條件並無按其條款獲達成（或獲包銷商豁免），則附帶選擇權之公開發售將不會進行。

董事會函件

有意買賣股份之任何人士如有任何疑問，應諮詢其本身之專業顧問。

申請及付款手續

本發售章程就各合資格股東隨附申請表格，賦予閣下權利認購表格所列之發售股份數目。

倘閣下擬行使權利認購按發售股份保證配額配發予閣下之所有發售股份數目，則閣下必須按照申請表格印列之指示，將申請表格連同須於接納時繳足之全數股款，於二零一零年四月二十九日（星期四）下午四時正或之前交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。所有股款必須以港元繳付，而支票或銀行本票必須由香港持牌銀行戶口開出，並須註明抬頭人為「THE HONG KONG BUILDING AND LOAN AGENCY LIMITED — OPEN OFFER ACCOUNT」及以「只准入抬頭人賬戶」方式劃線開出。

務請注意，除非正式填妥之申請表格連同適當股款已於二零一零年四月二十九日（星期四）下午四時正或之前送達本公司之香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，否則有關申請表格及其項下之一切權利及享有權將被視為已遭放棄及將被註銷。

申請表格載列有關接納閣下之全部或部份發售股份保證配額時所須遵循手續之所有資料。

所有支票及銀行本票將於收訖後隨即過戶，而自該等款項所賺取之任何利息將撥歸本公司所有。倘隨附任何申請表格之支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現，則將被拒絕受理，屆時發售股份之相關保證配額及其項下之一切權利將被視為已遭放棄及將被註銷。

倘包銷協議於最後終止時間前終止，則公開發售將不會進行，而就接納發售股份而收取之款項將於二零一零年五月五日（星期三）或之前以「只准入抬頭人賬戶」方式劃線開出之支票（不計利息）透過平郵方式退回合資格股東於本公司股東名冊上之申請人登記地址及（倘屬聯名申請人）名列首位之申請人登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

董事會函件

申請表格僅供名列其中之人士使用，且不得轉讓。

本公司將不會就任何已收取之申請款項發出收據。

其他資料

務請閣下垂注本發售章程各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
香港建屋貸款有限公司
執行董事
區田豐
謹啟

二零一零年四月十五日

1. 財務資料概要

下文載列本集團截至二零零九年十二月三十一日止三個財政年度之財務資料概要，乃摘錄自本公司各年度之年報。

在本公司截至二零零九年十二月三十一日止三個年度各年之年報所載之核數師意見並無保留。

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收益	3,845	7,553	11,556
利息收入	3,815	7,129	8,672
透過損益賬按公平價值處理之 金融資產之公平價值變動			
– 指定透過損益賬按公平價值處理	12,614	–	–
– 持作買賣	(2,682)	(2,106)	(332)
可供出售投資之已變現收益	1,574	22	2
股息收入	30	424	2,884
其他收入	98	73	–
經營開支	(11,920)	(6,589)	(11,321)
匯兌虧損淨額	(106)	(333)	(4)
除稅前溢利(虧損)	3,423	(1,380)	(99)
稅項	(39)	(85)	(2,612)
本年度溢利(虧損)	3,384	(1,465)	(2,711)
其他全面收益(開支)			
可供出售投資之公平價值變動	699	807	90
出售可供出售投資時對損益賬 作出重新分類調整	(1,574)	(22)	–
本年度其他全面(開支)收益	(875)	785	90
本年度全面收益(開支)總額	2,509	(680)	(2,621)
本公司擁有人應佔本年度溢利(虧損)	3,384	(1,465)	(2,711)
本公司擁有人應佔全面收益 (開支)總額	2,509	(680)	(2,621)
	港仙	港仙	港仙
每股盈利/(虧損)			
基本	0.15	(0.07)	(1.2)

綜合財務狀況表

	於十二月三十一日		
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
設備	184	114	143
按揭貸款	68,268	7,863	4,142
可供出售投資	—	39,179	42,480
	<u>68,452</u>	<u>47,156</u>	<u>46,765</u>
流動資產			
按揭貸款	1,562	2,145	3,186
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	109,941	40,256	8,024
應收貸款	10,000	—	—
預付款項及其他應收款項	19,350	18,300	3,860
可退回稅項	127	—	—
銀行結餘	23,004	122,507	169,198
	<u>163,984</u>	<u>183,208</u>	<u>184,268</u>
流動負債			
其他應付賬款及應計費用	1,347	1,699	1,773
應付稅項	—	85	—
	<u>1,347</u>	<u>1,784</u>	<u>1,773</u>
流動資產淨值	<u>162,637</u>	<u>181,424</u>	<u>182,495</u>
	<u>231,089</u>	<u>228,580</u>	<u>229,260</u>
股本及儲備			
股本	225,000	225,000	225,000
儲備	6,089	3,580	4,260
	<u>231,089</u>	<u>228,580</u>	<u>229,260</u>

2. 經審核財務資料

下文載列本集團之經審核綜合財務報表連同隨附附註，乃摘錄自本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報。

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收益	5	<u>3,845</u>	<u>7,553</u>
利息收入		3,815	7,129
透過損益賬按公平價值處理之 金融資產之公平價值變動			
—指定透過損益賬按公平價值處理		12,614	—
—持作買賣		(2,682)	(2,106)
可供出售投資之已變現收益		1,574	22
股息收入		30	424
其他收入		98	73
經營開支		(11,920)	(6,589)
匯兌虧損淨額		(106)	(333)
除稅前溢利(虧損)	7	3,423	(1,380)
稅項	8	(39)	(85)
本年度溢利(虧損)		<u>3,384</u>	<u>(1,465)</u>
其他全面收益(開支)			
可供出售投資之公平價值變動		699	807
出售可供出售投資時對損益賬 作出重新分類調整		(1,574)	(22)
本年度其他全面(開支)收益		<u>(875)</u>	<u>785</u>
本年度全面收益(開支)總額		<u>2,509</u>	<u>(680)</u>
本公司擁有人應佔本年度溢利(虧損)		<u>3,384</u>	<u>(1,465)</u>
本公司擁有人應佔全面收益 (開支)總額		<u>2,509</u>	<u>(680)</u>
		港仙	港仙
每股盈利/(虧損)			
基本	12	<u>0.15</u>	<u>(0.07)</u>

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
設備	13	184	114
按揭貸款	14	68,268	7,863
可供出售投資	17	—	39,179
		<u>68,452</u>	<u>47,156</u>
流動資產			
按揭貸款	14	1,562	2,145
透過損益賬按公平價值處理之 金融資產	16	109,941	40,256
應收貸款	18	10,000	—
預付款項及其他應收款項		19,350	18,300
可退回稅項		127	—
銀行結餘	19	23,004	122,507
		<u>163,984</u>	<u>183,208</u>
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		1,347	1,699
應付稅項		—	85
		<u>1,347</u>	<u>1,784</u>
流動資產淨值			
		<u>162,637</u>	<u>181,424</u>
		<u>231,089</u>	<u>228,580</u>
股本及儲備			
股本	20	225,000	225,000
儲備		6,089	3,580
		<u>231,089</u>	<u>228,580</u>

財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
設備	13	183	110
按揭貸款	14	84	148
可供出售投資	17	–	39,179
附屬公司欠款	25	65,000	–
於附屬公司之投資	24	152	152
		<u>65,419</u>	<u>39,589</u>
流動資產			
按揭貸款	14	59	57
透過損益賬按公平價值處理之 金融資產	16	45,520	40,256
附屬公司欠款	25	77,910	12,015
應收貸款	18	10,000	–
預付款項及其他應收款項		18,739	18,234
銀行結餘	19	20,574	119,908
		<u>172,802</u>	<u>190,470</u>
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		<u>1,289</u>	<u>1,673</u>
流動資產淨值		<u>171,513</u>	<u>188,797</u>
		<u>236,932</u>	<u>228,386</u>
股本及儲備			
股本	20	225,000	225,000
儲備	21	11,932	3,386
		<u>236,932</u>	<u>228,386</u>

綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔			總計 千港元
	股本 千港元	投資重估 儲備 千港元	保留溢利 千港元	
於二零零八年一月一日	225,000	90	4,170	229,260
本年度虧損	-	-	(1,465)	(1,465)
本年度其他全面收益	-	785	-	785
本年度全面收益(開支)總額	-	785	(1,465)	(680)
於二零零九年一月一日	225,000	875	2,705	228,580
本年度溢利	-	-	3,384	3,384
本年度其他全面開支	-	(875)	-	(875)
本年度全面(開支)收益總額	-	(875)	3,384	2,509
於二零零九年十二月三十一日	225,000	-	6,089	231,089

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營業務		
除稅前溢利(虧損)	3,423	(1,380)
調整項目：		
股息收入	(30)	(424)
折舊	52	47
(撥回)扣除按揭貸款減值撥備	(52)	24
可供出售投資之已變現收益	(1,574)	(22)
金融資產之未變現匯兌虧損	—	333
未計營運資金變動之經營業務現金流量	1,819	(1,422)
按揭貸款增加	(59,770)	(2,704)
透過損益賬按公平價值處理之金融資產增加	(69,685)	(32,464)
應收貸款增加	(10,000)	—
預付款項及其他應收款項增加	(1,050)	(14,614)
其他應付賬款及應計費用減少	(352)	(75)
	(139,038)	(51,279)
已收股息	30	424
已付所得稅	(251)	—
經營業務所用之現金流量淨額	(139,259)	(50,855)
投資業務產生之現金		
購置機器及設備	(122)	(18)
可供出售投資之本金償還	6,423	4,185
出售可供出售投資所得銷售款項淨額	33,455	—
投資業務產生之現金流量淨額	39,756	4,167
現金及現金等價物減少	(99,503)	(46,688)
於一月一日之現金及現金等價物	122,507	169,198
滙率變動對持有外幣現金結餘之影響	—	(3)
於十二月三十一日之現金及現金等價物 銀行結餘	<u>23,004</u>	<u>122,507</u>

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司之註冊辦事處位於香港灣仔駱克道333號中國網絡中心35樓3501室。本綜合財務報表以港元，即本公司之功能貨幣列值。本公司及其附屬公司之主要業務為投資控股、財務投資及提供貸款融資及其他相關服務。

就董事之意見而言，本公司之直接控股公司為Island New Finance Limited，而本公司之最終控股公司為Hyde Park Group Limited，兩間公司均於英屬處女群島註冊成立之有限公司。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號 (二零零七年經修訂)	財務報表之呈列
香港會計準則第23號 (二零零七年經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32號及第1號 (修訂本)	可沽出金融工具及因清盤產生的責任
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂本)	於附屬公司、共同控制實體或聯營 公司之投資成本
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	改善有關金融工具之披露
香港財務報告準則第8號	經營分部

香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第9號及香港會計準則 第39號（修訂本）	內含衍生金融工具
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第15號	房地產建築協議
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第16號	對沖海外業務的淨投資
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓
香港財務報告準則（修訂本）	於二零零八年頒佈之香港財務報告準則改進，惟於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效之香港財務報告準則第5號之修訂除外
香港財務報告準則（修訂本）	於二零零九年頒佈有關修訂香港會計準則第39號第80段之香港財務報告準則改進

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）財務報表之呈列

本集團採納之香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）引入多項用詞改動（包括修訂財務報表之標題），因而改變了財務報表的格式及內容。

香港財務報告準則第8號經營分部

本集團採納香港財務報告準則第8號，該準則為有關披露之準則，規定經營分類就分類間分配資源及評估其表現與內部呈報財務資料之基準劃分相同。與根據香港會計準則第14號所釐定之基本應呈報分類（見附註6）比較，應用香港財務報告準則第8號並無導致本集團應呈報分類須重整。

改善有關金融工具之披露（香港財務報告準則第7號（修訂本）金融工具：披露）

本集團採納香港財務報告準則第7號之修訂本，該修訂本擴大以公平價值計量之金融工具公平值計量所需之披露。該等修訂本亦擴大及修訂流動資金風險所需披露。根據該等修訂本所載之過渡條文，本集團並無提供經擴大披露事項之比較資料。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本會計年度及過往會計年度本集團呈報業績及財務狀況並無重大影響。因此，無需對過往年度作出調整。

本集團尚未提早應用以下已頒佈惟未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則第5號之修訂本為部份，二零零八年之香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年之香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露 ⁶
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類 ⁴
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採用者之額外豁免 ³
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者於香港財務報告準則第7號披露比較資料之有限豁免 ⁵
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團以現金結算之股份支付款項交易 ³
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷

香港（國際財務報告詮釋委員會）	最低資金要求預付款 ⁶
— 詮釋第14號（修訂本）	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	向擁有人分派非現金資產 ¹
— 詮釋第17號	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	以股本工具抵銷金融負債 ⁵
— 詮釋第19號	

¹ 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效。

² 修訂本於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日（如適用）或以後開始之年度期間生效。

³ 於二零一零年一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁷ 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效。

應用香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）可能影響本集團對業務合併（收購日期於二零一零年一月一日或之後）之會計處理。香港會計準則第27號（經修訂）將影響本集團於附屬公司之擁有人權益變化之會計處理。

本集團採納香港財務報告準則第9號金融工具，該準則引進財務資產分類與計量之新規定，於二零一三年一月一日起生效，准予提前應用。該準則規定，屬於香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之所有已確認財務資產須按攤銷成本或公平價值計量，尤其是，(i)根據目標為收取合約現金流之業務模式持有之債務投資；及(ii)合約現金流僅為一般按攤銷成本計量之未償還本金及利息之債務投資。所有其他債務投資及權益投資按公平價值計量。應用香港財務報告準則第9號可能影響本集團財務資產之分類與計量。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋不會對綜合財務報表產生重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟若干金融工具按公平價值計量除外，有關詳情見下文載列之會計政策之解釋。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載列聯交所證券上市規則及香港《公司條例》所規定之適用披露。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及受本公司（或其附屬公司）控制的企業之財務報表。控制是本公司對一家企業財務和經營政策有控制權並從其經營活動中獲得收益。

於年內所收購之附屬公司之業績乃自收購日期起載入綜合全面收益表。

如有必要，對附屬公司之財務報表作出調整，以使得彼等之會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

所有集團內部交易、結餘、收入及開支均於編製綜合財務報表時對銷。

於附屬公司之權益

於附屬公司之權益乃按成本值減任何已識別減值虧損列於本公司財務狀況表。本公司按本年度已收及應收股息之基準把附屬公司之業績入賬。

收益確認

收益按已收及應收代價之公平價值計量。當經濟利益極有可能歸本集團所有及當收益能可靠地計算時方被確認，所按基準如下：

- (i) 金融資產（包括分類為透過損益賬按公平價值處理之金融資產及可供出售投資）之利息收入按時間基準，並參照未償還本金及可適用之實際利率累計；
- (ii) 透過損益賬按公平價值處理之金融資產之交易，於有關合約票據交換時之交易日確認；及
- (iii) 投資之股息收入，於股東收取股息之權利確立時確認。

設備

設備乃按成本值減累積折舊及累積減值虧損列賬。

設備項目之折舊按其估計可使用之年數並計及其估計剩餘價值以直線法撇銷其成本。

設備項目乃於出售時或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時不再確認。於不再確認該資產時產生之任何收益或虧損（以出售所得款項淨額與該項目之賬面值之差額計算）乃計入於該項目不再確認時之年度之損益賬內。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外之貨幣（外幣）進行之交易乃按交易日期通行之匯率以各自功能貨幣（即實體經營所在主要經濟環境之貨幣）予以記錄。於報告期末，以外幣列值之貨幣款項乃按當日通行之匯率予以重新換算。以外幣列值並按公平價值列賬之非貨幣項目乃按釐定公平價值日期通行之匯率予以重新換算。以外幣列值按歷史成本計量之非貨幣項目不予以重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間內在損益賬內予以確認。重新換算以公平價值列賬之非貨幣項目所產生之匯兌差額計入本期間之損益賬，惟重新換算直接於其他全面收益內予以確認盈虧之非貨幣項目所產生之差額除外，於此情況下，匯兌差額亦直接於其他全面收益內予以確認。

退休福利成本

強制性公積金計劃供款於僱員就提供服務而使其享有供款時列作開支。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按本年應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面收益表所列溢利不同，此乃由於前者不包括其他年度的應課稅或應扣減之收入或開支項目，亦不包括從未課稅或可扣稅之項目。本集團及本公司之本期稅項負債乃按已於報告期末實施或實質上實施之稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之差額確認遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額確認。遞延稅項資產一般就所有可扣減臨時差額按可能出現可供動用之該等可扣減臨時差額之應課稅溢利而予以確認。倘若臨時差額由商譽或由初次確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之其他資產及負債（業務合併除外）所產生，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值乃於報告期末進行檢討，並在於將來不大可能有足夠應課稅溢利可供回收全部或部份資產之情況下予以扣減。

遞延稅項資產及負債按預期於負債償還或資產變現時之期間適用之稅率（以報告期末已生效或實質上已生效之稅率（及稅法）為基準）計算。遞延稅項之計算反映了本集團於報告期末所預期對收回或償還其資產及負債之賬面值之方式所產生之稅務結果。遞延稅項於損益賬確認，惟當其與於其他全面收益確認或直接於權益確認之項目相關（於該情況下，遞延稅項亦分別於其他全面收益確認或直接於權益確認）時除外。

非金融資產之減值

於報告期末，本集團檢討其非金融資產之賬面值，以釐定是否有跡象表明該等資產是否已遭受減值虧損。倘出現任何減值跡象，則會估計資產之可回收金額，以釐定減值虧損程度（如有）。倘若一項資產之可收回款額估計少於其賬面值，則該項資產之賬面值予以減少至其可收回款額。減值虧損作為一項開支即時予以確認。

倘若減值虧損其後撥回，則該項資產之賬面值予以增加至其可收回面值之經修訂估計，惟已增加之賬面值不得超過倘若於過往年度並無就該項資產確認減值虧損原應有之賬面值。減值虧損之撥回即時作為收入予以確認。

金融工具

當一家集團公司成為工具合約條文之一方，則於財務狀況表內確認金融資產及金融負債。財務狀況及金融負債初步按公平價值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本（透過損益賬按公平價值處理之金融資產及金融負債除外）乃於初步確認時加入金融資產或金融負債之公平價值，或從金融資產或金融負債之公平價值扣除（如適用）。收購透過損益賬按公平價值處理之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本，即時於損益賬內確認。

金融資產

本集團及本公司之金融資產分類為以下三個類別之一，包括透過損益賬按公平價值處理之金融資產（「透過損益賬按公平價值處理之金融資產」）、貸款及應收款項以及可供出售金融資產。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及不予確認。正常購買或銷售之金融資產是指按照市場規條或慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法為計算一項金融資產之攤銷成本及按有關期間分配利息收入之方法。實際利率為按金融資產之預期可使用年期或（倘適用）初步確認賬面淨值的較短期間直接貼現估計未來現金收入（包括於各個時間點所支付或收取之構成實際利率組成部份之所有費用、交易成本及其他溢價或折讓）之比率。

債務工具乃按實際利率基準確認收入。

透過損益賬按公平價值處理之金融資產

本集團及本公司透過損益賬按公平價值處理之金融資產包括持有作買賣之金融資產及於初步確認時指定為透過損益賬按公平價值處理之金融資產。

倘出現下列情況，金融資產將歸類為持作買賣金融資產：

- 購入金融資產主要是為於不久將來銷售；或
- 金融資產構成本集團合併管理之金融工具之確定組合之一部份及具有最近實際短期獲利模式；或
- 為未被指定及可有效作為對沖工具之衍生工具。

倘出現下列情況，則持作買賣之金融資產以外之金融資產，可於初步確認時被指定為透過損益賬按公平價值處理：

- 有關指定撤銷或大幅減低計量或確認可能出現不一致之情況；或
- 金融資產組成金融資產或金融負債各部份或兩者，並根據本集團既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 金融資產組成包含一種或以上嵌入衍生工具之合約其中部份，而香港會計準則第39號允許整份合併合約（資產或負債）將指定為透過損益賬按公平價值處理之金融資產。

於初步確認後，透過損益賬按公平價值處理之金融資產乃按公平價值予以計量，而公平價值之變動直接於產生期間之損益賬內予以確認。於損益賬內確認之盈利或虧損淨額不包括就金融資產賺取之任何股息或利息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為於活躍市場上並無報價並具有固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項（包括按揭貸款、應收貸款、附屬公司欠款、其他應收款項及銀行結餘）乃使用實際利率法按攤銷成本減任何可識別減值虧損列賬（見下文有關金融資產減值之會計政策）。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為並非被指定或分類為透過損益賬按公平價值處理之金融資產、貸款及應收賬款或持至到期日投資之非衍生工具。本集團將債務證券投資分類為可供出售金融資產。

於報告期末，可供出售金融資產乃按公平價值予以計量。公平價值變動乃於其他全面收益內予以確認並於投資重估儲備中累計，除非金融資產被出售或被釐定為出現減值，屆時，原先於投資重估儲備中累計之累積盈利或虧損將重新分類至損益賬（見下文有關金融資產減值之會計政策）。

金融資產之減值

金融資產（透過損益賬按公平價值處理之金融資產除外）於各個報告期末予以評估減值跡象。倘若客觀證據表明因初步確認金融資產後發生之一項或多項事件，金融資產之估計未來現金流量已出現減值，則金融資產予以減值。

就所有金融資產而言，減值之客觀證據可能包括：

- 發行人或交易對方之重大財務困難；或
- 利息或本金付款之違約或違法行為；或
- 借款人將有可能進入破產或財務重組。

就若干類別之金融資產（例如按揭貸款）而言，被評估不按個別基準予以減值之資產其後按整體基準進行減值評估。應收款項組合之減值客觀證據可能包括本集團過去收取付款之經驗。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，當有客觀證據證明資產出現減值時，減值虧損於損益賬內予以確認，並按資產之賬面值與按原有實際利率予以貼現之估計未來現金流量之現值間之差額予以計量。

除按揭貸款及應收貸款之賬面值乃按透過使用撥備賬目予以削減外，就所有金融資產而言，金融資產之賬面值按減值虧損直接予以扣減。撥備賬目之賬面值變動於損益賬內予以確認。倘若應收貸款被視為無法收回，則針對撥備賬目予以撤銷。原先已撤銷之款項其後收回計入損益賬。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘若於其後期間，減值虧損之款額減少，及減值能夠與減值虧損獲確認後發生之事件客觀地聯繫，則原先已確認之減值虧損透過損益賬予以撥回，惟資產於減值撥回日期之賬面值不得超過倘若減值並無獲確認原應有之攤銷成本除外。

就可供出售債務投資而言，倘若投資公平價值之增加能夠與確認減值虧損後發生之事件客觀地聯繫，則減值虧損其後予以撥回。

金融負債及股本

金融負債及由集團實體發行之股本工具乃根據所訂立合約安排之本質及金融負債及股本工具之定義予以分類。

股本工具為證明本集團資產於削減其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本集團之金融負債一般被分類為其他金融負債。

實際利率法

實際利率法為計算一項金融負債之攤銷成本及按有關期間分配利息開支之方法。實際利率為按金融負債之預期可使用年期或（倘適用）初步確認賬面值的較短期間實際貼現估計未來現金付款之比率。

利息開支按實際利率基準予以確認。

其他金融負債

其他金融負債指其後使用實際利率法按攤銷成本予以計量之其他應付賬款。

股本工具

本公司發行之股本工具按所收取之所得款項扣除直接發行成本後予以記錄。

不再確認

當自資產收取現金流量之權利屆滿或金融資產被轉讓及本集團已轉讓金融資產之絕大部份風險及所有權回報時，金融資產不再予以確認。於不再確認金融資產時，資產賬面值與所收取及應收取之代價及直接於其他全面收益內確認之累積盈利或虧損之總和間之差額乃於損益賬內予以確認。

當有關合約所訂明之債務獲解除、註銷或屆滿時，金融負債不再予以確認。不再確認金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於損益賬內予以確認。

營業租約

該等營業租約之應付租金按租期以直線法確認為開支。以作獎勵訂立一項營業租約之已收及應收福利，乃以直線法按租約年期確認為租金支出之減少。

4. 估計不確定性之主要來源

於應用本集團之會計政策（其於附註3內闡述）時，管理層須作出有關未能從其他來源輕易獲得之資產及負債賬面值之判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及被認為有關之其他因素。實際業績可能不同於該等估計。

估計及相關假設乃按持續經營基準予以檢討。倘會計估計之修訂僅影響估計獲修訂之期間，則會計估計之修訂於該期間予以確認，倘若修訂影響現時及未來期間，則會計估計之修訂於修訂及未來期間內予以確認。

稅項

於二零零九年十二月三十一日，由於未來應課稅溢利來源之不可預測性，並無有關未使用稅務虧損之遞延稅項資產已於本集團及本公司之財務狀況表內確認。本集團及本公司之估計未使用稅務虧損分別為56,812,000港元及50,597,000港元（二零零八年：分別為53,690,000港元及53,690,000港元）。倘若未來應課稅溢利實際高於預期，可能產生遞延稅項資產，該項確認將於確認發生之期間內在損益賬內確認。

按揭貸款及應收貸款減值撥備

本集團及本公司就按揭貸款及應收貸款估計產生之虧損作出減值撥備。按揭貸款撥備（載於財務報表附註15）包括個別減值撥備及整體減值撥備。

於釐定個別減值撥備時，管理層考慮減值之客觀證據。當貸款出現減值時，會使用折算現金流量法評估個別減值撥備，以資產之賬面值及按原實際利率折算估計未來現金流量之現值之差額計量。撥備之數額亦受抵押品之價值所影響，而在若干情況下，抵押品價值可能需予以折讓，以確認強制出售或迅速套現之影響。

在釐定整體減值撥備時，管理層使用根據具備相近信貸特色以及與組合之減值相似之客觀減值證據之資產之過往虧損經驗作出之估計，再就現行情況作出調整。

估計未來現金流量金額及時間之方法及假設須予定期評估，以削減虧損估計與實際虧損經驗之任何差額。

於二零零九年十二月三十一日，按揭貸款及應收貸款之詳情分別於附註14及18披露。

非流動金融工具之公平價值

金融資產（即估值分別約為26,000,000港元及19,500,000港元之場外交易結構性抵押貸款及可換股債券）並無活躍市場。因此，其公平價值乃採用估值技巧釐定。在可行範圍內，管理層會採用一般接納價格模式，根據已貼現現金流量分析及購股權價格模式釐定其公平價值。倘該等方法採用之假設出現變動，該等金融工具之呈報公平價值可能會受到影響。

5. 收益

收益指貸款融資利息收入以及財務投資利息收入及股息收入。

按主要業務劃分之本集團收益之分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
貸款融資：		
按揭貸款利息	1,579	1,779
應收貸款利息	115	-
財務投資：		
銀行存款利息	454	3,111
可供出售投資之利息	1,422	2,230
持作買賣投資之利息	43	9
指定透過損益賬按公平價值處理之 金融資產之利息	202	-
於香港上市之股本證券之股息收入	30	424
	<u>3,845</u>	<u>7,553</u>

6. 分部資料

本集團採納了於二零零九年一月一日生效之香港財務報告準則第8號「營運分部」。香港財務報告準則第8號規定，營運分部須按有關本集團組成部份之內部報告為基準而予以劃分，而有關內部報告是由主要營運決策者（即董事會）為分配資源予分部及評估分部表現而定期審閱。與根據香港會計準則第14號釐定之主要報告分部比較，採納香港財務報告準則第8號並無導致本集團之報告分部須予重整。採納香港財務報告準則第8號亦未改變分部溢利或虧損的計量基準

本集團之收益及業績按營運分部分析如下：

	二零零九年		
	貸款融資 千港元	財務投資 千港元	合計 千港元
收益	<u>1,694</u>	<u>2,151</u>	<u>3,845</u>
分部溢利	<u>1,665</u>	<u>13,263</u>	14,928
中央行政成本			<u>(11,505)</u>
除稅前溢利			3,423
稅項			<u>(39)</u>
本年度溢利			<u>(3,384)</u>
分部資產	<u>82,506</u>	<u>149,036</u>	231,542
未分配資產			<u>894</u>
總資產			<u>232,436</u>
其他資料：			
利息收入	1,694	2,121	3,815
撥回按揭貸款減值撥備撥回	52	-	52
匯兌虧損淨額	-	(106)	(106)
透過損益賬按公平價值處理 之金融資產之公平價值 變動	<u>-</u>	<u>9,932</u>	<u>9,932</u>

	二零零八年		
	貸款融資 千港元	財務投資 千港元	合計 千港元
收益	<u>1,779</u>	<u>5,774</u>	<u>7,553</u>
分部溢利	<u>1,361</u>	<u>3,356</u>	4,717
中央行政成本			<u>(6,097)</u>
除稅前虧損			(1,380)
稅項			<u>(85)</u>
本年度虧損			<u>(1,465)</u>
分部資產	<u>12,541</u>	<u>217,268</u>	229,809
未分配資產			<u>555</u>
總資產			<u>230,364</u>
其他資料：			
利息收入	1,779	5,350	7,129
按揭貸款減值撥備	(24)	–	(24)
滙兌虧損淨額	–	(333)	(333)
稅項	85	–	85
透過損益賬按公平價值處理 之金融資產之 公平價值變動	<u>–</u>	<u>(2,106)</u>	<u>(2,106)</u>

於本期間及過往期間，並無分部間之交易。

分部溢利即在未分配中央行政成本（譬如董事酬金、員工薪酬、營業租約租金、法律及專業費用）之情況，各分部所賺取之除稅前溢利。此為向董事會進行匯報以作資源分配及評估表現之方式。

分部資產指分配至報告分部之資產（固定資產、預付款項、可退回稅項及若干銀行結餘除外）。

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日並無分部負債。

本集團之業務均基於香港，而本集團之收入衍生自位於香港之客戶及交易對手。

7. 除稅前溢利（虧損）

除稅前溢利（虧損）已扣除（計入）：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
僱員福利開支（包括董事酬金 （附註9））：		
工資、薪金及花紅	4,603	2,794
退休福利成本（附註28）	43	34
	<u>4,646</u>	<u>2,828</u>
折舊	52	47
核數師酬金	380	460
營業租約付款	922	85
（撥回）扣除按揭貸款減值撥備	(52)	24
法律及專業費用	<u>2,603</u>	<u>1,365</u>

8. 稅項

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港		
— 即期稅項	33	85
— 過往年度撥備不足	6	—
本年度開支	<u>39</u>	<u>85</u>

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，當中包括二零零八年／二零零九年評稅年度有效之企業利得稅自17.5%調低至16.5%，故兩個年度香港利得稅之估計應課稅溢利乃按16.5%之稅率計算。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前溢利（虧損）	<u>3,423</u>	<u>(1,380)</u>
以本地所得稅稅率16.5%計算之稅項	565	(228)
毋需課稅之收入之稅務影響	(1,331)	(1,310)
不可扣稅開支之稅務影響	284	82
動用先前未確認之稅項虧損	(510)	—
未確認稅項虧損之稅務影響	1,025	1,541
過往年度撥備不足	6	—
本年度稅項開支	<u>39</u>	<u>85</u>

9. 董事酬金

支付或應付予13名(二零零八年:7名)董事之酬金如下:

	John Zwaanstra 先生*	John Pridjian 先生**	Todd David Zwaanstra 先生*	Jonathon Jarrod Lawless 先生*	Alan Howard Smith 太平紳士**	Stephen King Chang-Min 先生**	Patrick Smulders 先生**	潘毓斌先生**	區田豐先生***	陳振成先生**	劉裕豐先生**	陳志遠先生**	余錦基先生**	合計
二零零九年	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
袍金	-	-	-	-	-	-	-	119	11	-	-	49	33	212
其他酬金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
薪金及其他福利	-	-	-	-	-	-	-	-	100	129	129	-	-	358
退休金計劃供款	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3	3	-	-	9
酬金總額	-	-	-	-	-	-	-	119	114	132	132	49	33	579
向前任董事支付離職 補償	-	249	-	-	200	200	200	-	-	-	-	-	-	849
	-	249	-	-	200	200	200	119	114	132	132	49	33	1,428

	John Zwaanstra 先生*	John Pridjian 先生**	Todd David Zwaanstra 先生*	Jonathon Jarrod Lawless 先生*	Alan Howard Smith 太平紳士**	Stephen King Chang-Min 先生**	Patrick Smulders 先生**	合計
二零零八年	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
袍金	-	-	-	-	100	100	100	300
其他酬金	-	-	-	-	-	-	-	-
薪金及其他福利	-	-	-	-	-	-	-	-
退休金計劃供款	-	-	-	-	-	-	-	-
酬金總額	-	-	-	-	100	100	100	300
	-	-	-	-	100	100	100	300

並無董事就放棄或同意放棄任何酬金而作出之安排。

* 該等董事已於二零零九年內辭任。

** 董事於二零零九年內委任。

*** 區田豐先生於二零零九年十月二日獲委任為獨立非執行董事，並於二零零九年十月二十三日調任為執行董事。

本公司就John Pridjian先生終止為本公司服務向其支付249,000港元。

**# 就董事離任而言，本公司向每各前任獨立非執行董事支付200,000港元。

10. 僱員酬金

本年度本集團五位最高酬金人士包括兩位(二零零八年:兩位)本公司董事,其酬金詳情見上文附註9。其餘三位(二零零八年:三位)人士之酬金如下:

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
基本薪金、紅利、津貼及實物利益	2,601	2,401
退休福利計劃供款	27	33
	<u>2,628</u>	<u>2,434</u>

彼等之酬金介乎以下組別:

	二零零九年 僱員人數	二零零八年 僱員人數
無 – 1,000,000港元	2	2
1,000,001港元 – 1,500,000港元	–	1
1,500,001港元 – 2,000,000港元	<u>1</u>	<u>–</u>

11. 股息

二零零九年度並無支付或擬派任何股息,自報告期末以來亦無建議派付任何股息(二零零八年:無)。

12. 每股盈利(虧損) – 基本

每股基本盈利(虧損)乃根據本公司擁有人應佔年度溢利(虧損)3,384,000港元(二零零八年:虧損1,465,000港元)及本年度內已發行普通股2,250,000,000股(二零零八年:2,250,000,000股)並經調整本公佈綜合財務報表附註30所述之分拆股份影響後計算。

由於兩個年度並無潛在已發行普通股,故並無呈列每股攤薄盈利(虧損)。

13. 設備

	本集團 傢俬及設備 千港元
成本值	
於二零零八年一月一日	173
添置	<u>18</u>
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日	191
添置	<u>122</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u>313</u>
折舊	
於二零零八年一月一日	30
年度撥備	<u>47</u>
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日	77
年度撥備	<u>52</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u>129</u>
賬面值	
於二零零九年十二月三十一日	<u><u>184</u></u>
於二零零八年十二月三十一日	<u><u>114</u></u>

傢俬及設備以直線法按每年20%至33 $\frac{1}{3}$ %之比率折舊。

	本公司 傢俬及設備 千港元
成本值	
於二零零八年一月一日	161
添置	<u>18</u>
於二零零八年十二月三十一日及於二零零九年一月一日	179
添置	<u>122</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u>301</u>
折舊	
於二零零八年一月一日	25
年度撥備	<u>44</u>
於二零零八年十二月三十一日及於二零零九年一月一日	69
年度撥備	<u>49</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u>118</u>
賬面值	
於二零零九年十二月三十一日	<u><u>183</u></u>
於二零零八年十二月三十一日	<u><u>110</u></u>

傢俬及設備以直線法按每年20%至33 $\frac{1}{3}$ %之比率折舊。

14. 按揭貸款

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
固定利率應收貸款	3,326	7,057
浮動利率應收貸款	66,504	2,951
	<u>69,830</u>	<u>10,008</u>
按申報目的分析之賬面值：		
流動資產（自報告日起十二個月內之 應收貸款）	1,562	2,145
非流動資產（自報告日起十二個月後之 應收貸款）	68,268	7,863
	<u>69,830</u>	<u>10,008</u>

已計入浮動利率應收貸款之款項為向一名客戶提供之按揭貸款65,000,000港元。該筆貸款按浮動利率計息，有關利率按香港上海滙豐銀行有限公司提供之最優惠貸款利率而定。該筆貸款將於二零一一年一月到期。

該筆貸款之信貸質素令人滿意，原因為已抵押物業於報告期間結束時之市值（扣除優先級別較本集團為高之按揭）高於未償還金額。

固定利率應收貸款及其他浮動利率應收貸款以按揭物業抵押，並按市場利率計息。

於二零零九年十二月三十一日之按揭貸款結餘已扣除累計減值撥備約168,000港元（二零零八年：220,000港元）。

於報告日，已扣除減值撥備之按揭貸款到期情況，按合約到期日尚剩餘的期限分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
到期還款：		
三個月內	757	937
三個月至一年	805	1,208
一年至五年	67,830	5,998
五年以後	438	1,865
	<u>69,830</u>	<u>10,008</u>

接納任何新客戶前，本集團使用內部評估系統評估潛在客戶之信貸質素及界定客戶之信貸限額。未逾期且未減值之按揭貸款已準時償付本金及利息。

於報告期末，已扣除減值撥備之按揭貸款（逾期但未減值）之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
三個月內	<u>468</u>	<u>563</u>

於報告日期，本集團之按揭貸款之公平價值乃根據估計未來現金流量按適用利率折現之現值釐定，與按揭貸款之賬面值相若。

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
浮動利率應收貸款	<u>143</u>	<u>205</u>
按申報目的分析之賬面值：		
流動資產（自報告期間結束日起		
十二個月內之應收貸款）	59	57
非流動資產（自報告期間結束日起		
十二個月後之應收貸款）	<u>84</u>	<u>148</u>
浮動利率應收貸款	<u>143</u>	<u>205</u>

浮動利率應收貸款以按揭物業抵押，並按市場利率計息。

於二零零九年十二月三十一日之按揭貸款結餘已扣除累計減值撥備零港元（二零零八年：零港元）。

於報告日，已扣除減值撥備之按揭貸款到期情況，按合約到期日尚剩餘的期限分析如下：

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
到期還款：		
三個月內	11	10
三個月至一年	48	47
一年至五年	<u>84</u>	<u>148</u>
	<u>143</u>	<u>205</u>

接納任何新客戶前，本公司使用內部評估系統評估潛在客戶之信貸質素及界定客戶之信貸限額。未逾期且未減值之按揭貸款已準時償付本金及利息。

於報告期間結束時，並無任何已逾期但未減值之按揭貸款。

於報告日期，本公司之按揭貸款之公平價值乃根據估計未來現金流量按實際利率折現之現值釐定，與按揭貸款之賬面值相若。

15. 按揭貸款減值撥備

	本集團		
	減值撥備		
	個別 千港元	整體 千港元	合計 千港元
於二零零八年一月一日	–	196	196
年度撥備	–	24	24
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	–	220	220
年度撥回	–	(52)	(52)
於二零零九年十二月三十一日	–	168	168
	本公司		
	減值撥備		
	個別 千港元	整體 千港元	合計 千港元
於二零零八年一月一日	–	40	40
年度撥回	–	(40)	(40)
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	–	–	–
年度撥回	–	–	–
於二零零九年十二月三十一日	–	–	–

倘按揭貸款借方不能按時償還本金，且本集團及本公司持有之抵押品之現值不足以抵補貸款之賬面值，則作出個別減值。

除進行個別減值評估外，本集團及本公司亦會進行集體評估。按揭貸款減值撥備乃根據歷史虧損經驗以集體方式計提。

16. 透過損益賬按公平價值處理之金融資產

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<u>持作買賣投資：</u>		
於香港上市之股本證券	64,421	3,859
可換股債券	19,520	36,397
	<u>83,941</u>	<u>40,256</u>
<u>指定透過損益賬按公平價值處理：</u>		
授予一間香港上市公司之結構性 抵押貸款	26,000	—
	<u>109,941</u>	<u>40,256</u>
	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<u>持作買賣投資：</u>		
於香港上市之股本證券	—	3,859
可換股債券	19,520	36,397
	<u>19,520</u>	<u>40,256</u>
<u>指定透過損益賬按公平價值處理：</u>		
授予一間香港上市公司之結構性 抵押貸款	26,000	—
	<u>45,520</u>	<u>40,256</u>

上市股本證券之公平價值乃按香港聯交所所報之市場買入價釐定。

於二零零九年十月，本公司已購買由一所於香港聯交所上市公司（「發行人」）發行本金額為10,000,000美元之零息率可換股債券。

可換股債券並無上市，而債券持有人可選擇於截至二零一一年二月四日（包括該日）止前隨時轉換為發行人附屬公司之現有股份。

董事認為，於二零零九年十二月三十一日，可換股債券之公平價值與其成本相若，有關交易被視為一宗近期交易。該可換股債券之成本與一家財務機構於二零零九年十二月三十一日提供的參考買入價相若。

於報告日後，一半的可換股債券投資以11,661,000港元售出。

於本年度，本公司自二級市場購買一間香港上市公司於香港聯交所進行首次公開發售前發行之結構性抵押貸款。根據該結構性抵押貸款，倘首次公開發售成功進行，本公司可獲得本金之保證利息回報；倘首次公開發售未能成功進行，則本公司可獲授予認沽期權，要求發行人贖回貸款之固定金額。該貸款之最後到期日為二零一零年十月三十一日。該結構性抵押貸款以美元計值，且其利率高於倫敦銀行同業拆息利率。

於發行人之結構性抵押貸款之首次公開發售成功完成後，本公司獲得保證利息回報，而認沽期權則逾期失效。於二零零九年十二月三十一日，僅有貸款本金部份仍未償還。貸款之公平價值與其本金額相若，乃按使用主要來自可觀察市場數據之輸入值之估值方法釐定。

於報告日期後，未償還結構性抵押貸款已獲悉數償還。

於二零零八年十二月三十一日，本公司持有零息率或按介乎1%至2%不等票面息率計息之可換股債券。可換股債券附帶之股本轉換權為授權予本公司可於到期前將債務證券轉換為發行人之權益股。可換股債券之公平價值按從經紀人獲得之所報市場買價並參考價格服務代理所報價格釐定。於二零零八年十二月三十一日，以美元、新加坡元及中國人民幣元（「人民幣」）計值之可換股債券賬面值分別為5,371,000港元、16,144,000港元及9,001,000港元。上述全部投資已於本年度出售。

17. 可供出售投資

可供出售投資包括：

	本集團及本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於美國報價之按揭支持證券	—	39,179

於二零零八年十二月三十一日，可供出售投資乃以美元定值。證券之相關資產為位於美國之集資住宅按揭。上述可供出售投資之公平價值按從經紀人獲得之所報市價並參考價格服務代理所報價格釐定。可供出售投資之合約年利率為5.5%，到期日為二零三五年二月。可供出售投資已於本年度出售。

18. 應收貸款

該金額為以港元計值，固定利率8%之無抵押過渡性貸款，須按要求償還。該貸款已於報告日後悉數償還。

19. 銀行結餘

該等款項指本集團及本公司持有之銀行結餘，及於購入後三個月內到期且按市場利率計息之短期銀行存款。該等資產之公平價值與其賬面值相若。於二零零九年十二月三十一日，銀行結餘賬面值2,190,000港元（二零零八年：17,545,000港元）以美元計值。

20. 本公司股本

二零零九年及
二零零八年
千港元

法定：

300,000,000股每股面值1.00港元之普通股 300,000

已發行及繳足：

225,000,000股每股面值1.00港元之普通股 225,000

21. 儲備

	本公司		
	投資 重估儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零零八年一月一日	90	5,160	5,250
本年度虧損	–	(2,649)	(2,649)
直接於權益中確認之可供出售 投資之公平價值變動	807	–	807
出售可供出售投資時對損益賬 作出重新分類調整	(22)	–	(22)
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	875	2,511	3,386
本年度溢利	–	9,421	9,421
直接於權益中確認之可供出售 投資之公平價值變動	699	–	699
出售可供出售投資時對損益賬 作出重新分類調整	(1,574)	–	(1,574)
於二零零九年十二月三十一日	<u>–</u>	<u>11,932</u>	<u>11,932</u>

22. 資本風險管理

本集團管理其資金以確保本集團內之企業能夠持續經營，同時優化權益結餘使利益相關者獲得最大回報。由去年起，本集團之整體策略並無變動。

本集團之資本架構包括本公司擁有人應佔權益，該權益包括已發行股本及保留溢利。管理層對資本成本作出評估以檢付資本架構。因此，本集團透過監管現金水平、派付股息及發行股本（倘需要）管理其整體資本架構。

23. 金融工具

(A) 金融工具類別

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
金融資產		
可供出售投資	–	39,179
透過損益賬按公平價值處理 貸款及應收款項	109,941	40,256
（包括現金及現金等價物）	<u>121,958</u>	<u>150,506</u>

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
金融負債		
攤銷成本	<u>1,281</u>	<u>1,681</u>

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
金融資產		
可供出售投資	–	39,179
透過損益賬按公平價值處理 貸款及應收款項 (包括現金及現金等價物)	45,520	40,256
	<u>192,141</u>	<u>150,054</u>
金融負債		
攤銷成本	<u>1,240</u>	<u>1,673</u>

(B) 金融風險管理之目標及政策

與該等金融工具有關之風險及如何緩解該等風險之政策載列如下。該等風險包括市場風險(包括貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。管理層管理及監控該等風險以確保及時有效地實施適當計量。

市場風險

本集團及本公司之業務活動使彼等主要承受外匯匯率、利率以及持作買賣股權投資及可供出售股權投資之價格變動之風險。

外幣風險管理

本集團及本公司之銀行結餘、可供出售投資、透過損益賬按公平價值處理之金融資產及其他應收款項以外幣列值，使本集團及本公司承受外幣風險。

於匯報日期，本集團及本公司之外幣列值貨幣資產之賬面值如下：

	本集團及本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
美元	47,822	62,595
新加坡元	–	16,144
人民幣	–	9,001

敏感度分析

本集團及本公司主要承受美元、新加坡元及人民幣波動之影響。

下表詳述本集團及本公司對港元兌新加坡元及人民幣增加／減少5%（二零零八年：5%）之敏感度及港元兌美元增加／減少1%（二零零八年：1%）之敏感度。由於香港聯繫匯率制系統，港元與美元掛鈎，故使用1%美元敏感率。本年度採用5%及1%之敏感率向主要管理人員內部匯報外幣風險，並指管理層對外匯匯率可能合理變動之評估。

敏感度分析包括尚未償還外幣列值之貨幣資產。下列正數表示倘兌新加坡元及人民幣時港元減弱5%（二零零八年：5%），以及兌美元時減弱1%（二零零八年：1%），則除稅前溢利增加（二零零八年：除稅前虧損減少）。倘兌新加坡元及人民幣時港元加強5%（二零零八年：5%），以及兌美元時港元加強1%（二零零八年：1%），則將對除稅前溢利或虧損造成相等及相反影響，而下列結餘將為負數。

	本集團及本公司	
	二零零九年	二零零八年
敏感率		
美元	1%	1%
新加坡元	5%	5%
人民幣	5%	5%
	<u>二零零九年</u>	<u>二零零八年</u>
	千港元	千港元
對除稅前溢利／虧損之影響		
美元	478	626
新加坡元	–	807
人民幣	–	450

本集團對外幣匯率敏感度乃主要由於截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日之結餘、可供出售投資、可換股債券、結構性抵押貸款及以美元列值之應收利息之未了結風險，及截至二零零八年十二月三十一日以新加坡元及人民幣列值之未了結風險。

本集團及本公司對外幣之敏感度已於本年度減弱，主要由於以美元、新加坡元及人民幣計值之可換股債券及可供出售投資之淨出售所致。

利率風險管理

公平價值利率風險指金融工具之價值將由於市場利率變動而波動之風險。現金流量利率風險指金融工具之未來現金流量將由於市場利率變動而波動之風險。本集團目前對可換股債券及結構性抵押貸款並無對沖公平價值利率風險之方法。本集團及本公司之公平價值利率風險主要由於市場利率變動而令結構性抵押貸款及可換股債券之公平價值變動所致。本集團及本公司之現金流量利率風險主要由浮動利率按揭貸款產生。利息收入將由於市場利率變動而波動。

敏感度分析

下列敏感度分析已根據於報告期末金融工具之利率風險釐定。該分析乃假設於報告日全年之結構性抵押貸款及浮動利率按揭貸款之款項尚未償還而編製。香港貸款利率100基點增加或減少為向主要管理人員內部匯報利率風險所用，並指管理層對利率可能合理變動之評估。

就公平價值利率風險而言，倘利率已上升／下降100（二零零八年：200）基點，且所有其他變量維持不變，本集團及本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之除稅前溢利將對本集團及本公司而言減少／增加26,000港元／27,000港元（二零零八年：無）。此乃主要由於本集團於其結構性抵押貸款承受利率風險。

就現金流利率風險而言，倘利率已上升／下降100（二零零八年：200）基點，且所有其他變量維持不變，本集團及本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之除稅前溢利將對本集團而言增加／減少665,000港元（二零零八年：除稅前虧損減少／增加59,000港元），對本公司而言增加／減少1,000港元（二零零八年：除稅前虧損減少／增加4,000港元）。此要由於本集團於其浮動利率按揭貸款承受利率風險。

本集團對利率之敏感度已於本年度增加，主要由於浮動利率按揭貸款（其利息收入對市場利率敏感）增加所致。

價格風險

本集團及本公司透過其於上市股本證券及可換股債券之投資承受股本價格風險。於二零零八年十二月三十一日，本集團投資於按揭支持證券。管理層透過持有具不同風險狀況之投資組合管理此項風險。此外，價格風險由本集團及本公司管理層監控，將考慮於必要時對沖風險。

敏感度分析

下列敏感度分析已根據於匯報日期承受之價格風險釐定。

倘若上市股本證券之市價已上升／下降20%（二零零八年：就上市股本證券及可換股債券而言為20%），截至二零零九年十二月三十一日止年度之除稅前溢利將增加／減少12,884,000港元（二零零八年：除稅前虧損減少／增加8,051,000港元）。此主要由於上市股本證券之公平價值變動所致。由於可換股債券並不流通且無法量化影響，故於二零零九年十二月三十一日，並無就可換股債券進行敏感度分析。

倘若按揭支持證券之市價上升／下降10%（二零零八年：10%），投資重估儲備將增加／減少零港元（二零零八年：3,918,000港元），乃由於可供出售投資之公平價值變動所致。

由於購買上市股本證券，年內本集團及本公司對價格之敏感度有所增加。

信貸風險

倘若交易對手無法履行彼等有關每類已確認金融資產之責任，本集團及本公司承受之最大信貸風險為綜合財務狀況表內及財務狀況表內所列示之該等資產之賬面值。為盡量降低信貸風險，本集團管理層已指派一組人員負責釐定信貸額度、信貸批核及其他監控程序，以確保能採取跟進行動追收逾期貸款。此外，於報告期末，本集團及本公司檢討每宗個別貸款及應收貸款之可收回款項，以確保就無法收回款項作出足夠之減值虧損。流動資金信貸風險有限，因為交易對手乃受香港金融管理局監管之香港銀行。

於二零零九年十二月三十一日，除授予特定借貸人之貸款65,000,000港元外，本集團並無其他高度集中之重大信貸風險，其風險分散至多個交易對方之上。

就截至二零零九年十二月三十一日止授予一間香港上市公司之結構性抵押貸款之投資而言(附註16)，本集團及本公司於單獨投資中華人民共和國地區而有高度集中之信貸風險。結構性貸款之信貸評級於二零零九年十二月三十一日為非投資信貸評級。董事已密切監察須承受之風險，並將其維持於本集團能承受之水平。結構性抵押貸款於年結後已悉數償付。

就截至二零零九年十二月三十一日止投資可換股債券而言(附註16)，本集團及本公司均有單一投資之高度集中信貸風險。可換股債券之信貸質素主要透過發行人(一間於香港聯合交易所有限公司上市之公司)之信用質素釐定。董事已密切監察可換股債券須承受之風險，並會採取適當行動以確保所承受風險為可接受。董事認為可換股債券之預期未來現金流量能足以補足可換股債券於二零零九年十二月三十一日之賬面值。

就截至二零零八年十二月三十一日止投資可換股債券而言(附註16)，由於其風險分散於中華人民共和國、香港、新加坡及美國之若干獲投資公司，故本集團及本公司並無高度集中之信貸風險。此等可換股債券未由評級代理機構評級。

就截至二零零八年十二月三十一日止投資按揭支持證券而言(附註17)，本集團及本公司於單獨投資及美國地區均有高度集中之信貸風險。按揭支持證券之信貸質素主要透過其相關借貸人之信用質素及住宅按揭抵押品釐定。於二零零八年十二月三十一日，根據Fair Issac Corporation Inc. (「FICO」)之評分法，目前按揭借貸人之加權平均信貸得分被認為良好。

於二零零八年十二月三十一日，本集團及本公司並無其他高度集中之信貸風險，其風險分散於多個交易對手。

就此而言，本公司董事認為本集團及本公司之信貸風險已大幅降低。

流動資金風險

於管理流動資金風險時，本集團及本公司監控及維持管理層認為充足之現金及現金等價物水平，為本集團經營業務融資，並減輕現金流量波動風險。

董事認為，本集團及本公司之金融負債由於其性質按的要求償付，因此並無編製金融負債之到期日狀況分析。

金融工具之公平價值

下表提供初步以公平價值確認後計量之金融工具分析，其按可觀察公平價值程度分為一至三級。

- 第一級公平價值計量乃自己識別資產或負債於活躍市場中所報報價（未經調整）得出。
- 第二級公平價值計量乃除第一級計入之報價外，自資產或負債可直接（即價格）或間接（自價格衍生）觀察輸入數據得出。
- 第三級公平價值計量乃計入並非根據可觀察市場數據（無法觀察輸入數據）之資產或負債之估值方法得出。

本集團				
二零零九年十二月三十一日				
	第一級	第二級	第三級	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
透過損益賬按公平價值處理之金融資產				
於香港上市之股本證券	64,421	–	–	64,421
可換股債券	–	19,520	–	19,520
授予一間香港上市公司之結構性抵押貸款	–	26,000	–	26,000
總額	<u>64,421</u>	<u>45,520</u>	<u>–</u>	<u>109,941</u>

本公司				
二零零九年十二月三十一日				
	第一級	第二級	第三級	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
透過損益賬按公平價值處理之金融資產				
可換股債券	–	19,520	–	19,520
授予一間香港上市公司之結構性抵押貸款	–	26,000	–	26,000
總額	<u>–</u>	<u>45,520</u>	<u>–</u>	<u>45,520</u>

董事認為，於財務報表內按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債賬面值與其公平價值相若。

24. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市股份，按成本	152	152

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日之附屬公司之資料如下：

公司名稱	註冊成立及 經營地點	已發行及繳足 普通股股本	本公司應佔 權益百分比	主要業務
建屋貸款(亞洲)有限公司	香港	2港元	100%	借貸
Winbest Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	100%	暫無營業
Alpha Gain Limited	香港	2港元	100%	暫無營業
Palmy Right Limited	英屬處女群島	1美元	100%	證券投資
Tack On Limited	英屬處女群島	1美元	100%	暫無營業

於二零零九年十二月三十一日或於本年度任何時間，附屬公司概無任何債務證券（二零零八年：無）。

25. 附屬公司欠款

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
附屬公司欠款	150,804	19,901
減值虧損撥備	(7,894)	(7,886)
	<u>142,910</u>	<u>12,015</u>

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
就申報目的分析之賬面值：		
流動資產（於報告日期起計 十二個月內應收）	77,910	12,015
非流動資產（於報告日期起計 十二個月後應收）	<u>65,000</u>	<u>—</u>
	<u>142,910</u>	<u>12,015</u>

附屬公司之欠款為無抵押、免息及按要求償還。二零零九年十二月三十一日後，本公司與其一間附屬公司訂立協議，以就應收該附屬公司之未償還款項65,000,000港元按年利率11.25%收取利息，由二零一零年一月一日起生效。

減值虧損撥備之變動

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初結餘	7,886	7,881
本年度開支	<u>8</u>	<u>5</u>
年終結餘	<u>7,894</u>	<u>7,886</u>

由於貼現現金流量之現值少於其賬面值，因此附屬公司欠款有所減值。

附屬公司欠款（未逾期及未減值）有償還能力以處理尚未償還款項。本公司對該等結餘並無持有任何抵押物。

26. 遞延稅項

於報告期末，本集團之未運用稅務虧損約為56,812,000港元（二零零八年：53,690,000港元）可用於抵銷未來溢利。

由於並不確定將來是否有足夠未來溢利可供動用結餘，故並無就未運用稅務虧損確認遞延稅項資產，尚未確認之稅務虧損可無限期地結轉。

於報告期末，本公司之未運用稅務虧損約為50,597,000港元（二零零八年：53,690,000港元）可用於抵銷未來溢利。

由於並不確定將來是否有足夠未來溢利可供動用結餘，故並無就未運用稅務虧損確認遞延稅項資產。尚未確認之稅務虧損可無限期地結轉。

27. 營業租約安排

於報告期末，本集團及本公司根據於一年內到期之不可撤銷場地營業租約而須於未來支付之最低租賃款項分別為664,000港元及628,000港元（二零零八年：零港元）。

營業租約付款指本集團及本公司就其若干辦公室物業應付之租金。租約平均商定為一年期，並已就各相關的租期固定租金。

28. 退休福利計劃

本集團及本公司參與一項根據於二零零零年十二月起生效之強制性公積金計劃條例建立之強制性公積金計劃（「強積金計劃」）註冊之界定供款計劃。計劃之資產與本集團及本公司之資產分開保管，並由信託人所控制之基金管理。

對於強積金計劃之成員，本集團及本公司向計劃作出相等於相關薪金成本5%之供款，與僱員之供款額相同。

自損益賬扣除之成本總額43,000港元（二零零八年：34,000港元）為本集團就本會計期間應付計劃之供款。

29. 有關連人士交易

本年度內本集團與有關連人士訂立以下交易：

(A) 開支項目：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
向一間有共同主要管理人員之公司支付服務費	532	-

(B) 主要管理職員之酬金

本集團之主要管理層包括全體董事，其酬金詳情於附註9披露。董事之酬金由薪酬委員會視乎個人表現及市場趨勢釐定。

30. 報告期後事項

於二零零九年十二月三十一日後，本集團之重大事項如下：

- (a) 根據本公司於二零一零年二月十日舉行之股東特別大會，本公司每股本每股面值1.00港元之已發行及未發行股份已分拆為10股（「分拆股份」）每股面值0.10港元之股份（「已分拆股份」）。
- (b) 於同一股東特別大會上，於分拆股份時，本公司之法定股本由300,000,000港元增至500,000,000港元，此乃創造額外2,000,000,000股每股面值0.10港元之股份所致。新股份將在各方面與本公司現有已發行股份於地位一致。
- (c) 根據日期為二零一零年三月二十四日之公佈，本公司有意按每持有四股股份可認購一股發售股份之基準，以認購價每股0.1港元公開發售562,500,000股發售股份，股款須於申請時繳足，藉以集資56,250,000港元（未扣除開支及在行使購股權前），並附帶選擇權可按每股0.1港元認購可兌換為本公司股份之可換股債券。假設悉數行使選擇權，將可額外集資45,000,000港元（未扣除開支）。

3. 債務聲明

於二零一零年二月二十八日（即本發售章程付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團有以下債務：

借貸

於二零一零年二月二十八日，本集團之未償還借貸總額約為6,400,000港元，全數為來自一名證券經紀證券交易賬戶之透支結欠。除本透支結欠外，本集團並無未償還之銀行貸款、其他貸款或任何未償還之融資租約責任。本集團概無已抵押之銀行存款或任何其他資產。

或然負債

於二零一零年二月二十八日，本集團並無重大或然負債。

免責聲明

除上文所述及集團內成員公司間之負債外，於二零一零年二月二十八日營業時間結束時，本集團並無任何已發行之尚未贖回債務證券，以及法定或另行增設但未發行之有期貸款、銀行透支及貸款、其他貸款或其他類似之債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

4. 營運資金

董事認為，經計及本集團現有之現金及銀行結餘連同目前由一名證券經紀向本集團提供之信貸，以及其內部產生之資金，本集團將具備足夠營運資金應付其自發售章程刊發日期起計未來最少十二個月之需要。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零零九年十二月三十一日（即本集團最近期公佈經審核賬目之結算日）後，本集團之財政或經營狀況出現任何重大轉變。

1. 本集團未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行就本集團之未經審核備考報表編製之報告全文，僅供載入本發售章程之用。

Deloitte.
德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

吾等對香港建屋貸款有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）之未經審核備考財務資料（載列於 貴公司於二零一零年四月十五日刊發之發售章程（「發售章程」）第77頁及第78頁附錄二「本集團之未經審核備考財務資料」一節）作出報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供有關建議按每持有四股現有股份可認購一股發售股份之基準，按認購價每股發售股份0.1港元公開發售562,500,000股發售股份，並進一步向已接納並成功認購發售股份之認購人授出選擇權，以認購本金額相等於或不高於認購人所獲配發發售股份總值80%之 貴公司可換股債券，對於供載入發售章程附錄二而呈列之財務資料可能造成之影響。未經審核備考財務資料之編製基準載於發售章程第77頁及第78頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第29段及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等負責根據上市規則第4章第29(7)段之規定對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下匯報。關於吾等先前為編製未經審核備考財務資料而就任何財務資料作出之報告，除於刊發日期對有關報告之收件者負責外，吾等概不承擔任何責任。

意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報委聘準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件、考慮支持調整之憑證及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。此項工作並不涉及獨立審閱任何相關財務資料。

吾等計劃並履行工作，獲取吾等認為必要之資料及解釋以取得足夠憑證，從而合理確保未經審核備考財務資料已由貴公司董事按所述基準妥善編製，而該基準符合貴集團之會計政策，且該等調整對根據上市規則第4章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

未經審核備考財務資料乃按 貴公司董事之判斷及假設編製，僅供說明用途，且基於其假設性質，並不保證或顯示日後會發生任何事件，亦未必反映 貴集團於二零零九年十二月三十一日或任何較後日期之財務狀況。

意見

吾等認為：

- a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥善編製；
- b) 該基準與 貴集團主要會計政策一致；及
- c) 該等調整對根據上市規則第4章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

此 致

香港灣仔
駱克道333號
中國網絡中心
35樓
香港建屋貸款有限公司
董事會 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零一零年四月十五日

2. 本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

以下為本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，旨在說明按每持有四股現有股份可認購一股發售股份之基準，按認購價每股發售股份0.1港元公開發售562,500,000股發售股份，並進一步向已接納並成功認購發售股份之認購人授出選擇權，以認購本金額相等於或不高於認購人所獲配發發售股份總值80%之本公司可換股債券（「選擇權」），以及因按每股0.1港元之價格行使可換股債券之換股選擇權而於其後發行股份，對於二零零九年十二月三十一日本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值之影響，猶如上述事件已於二零零九年十二月三十一日進行。編製未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅供說明用途，且基於其假設性質，未必能真實地反映本集團於編製有關報表當日或於往後任何日期之財務狀況。

本集團於二零零九年十二月三十一日之備考經調整綜合有形資產淨值報表乃根據如發售章程附錄一所載本集團於二零零九年十二月三十一日之綜合財務狀況表所呈列，於二零零九年十二月三十一日本公司擁有人應佔經審核綜合有形資產淨值而編製，並調整如下：

於二零零九年 十二月三十一日 本集團之 經審核綜合 有形資產淨值	緊隨發行發售股份 連同選擇權後 本集團之 發行 發售股份連同 選擇權之影響		悉數認購 可換股債券及 因行使換股 選擇權而發行 換股股份之影響		緊隨發行發售股份 及換股股份後 本集團之未經審核 備考經調整綜合 有形資產淨值		緊隨發行發售股份 連同選擇權後 之未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值		緊隨發行發售股份 及換股股份後 之未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值	
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註5)	港元 (附註6)	千港元 (附註6)
根據按認購價每股0.10港元 悉數認購發售股份及 悉數行使可換股債券之 換股選擇權計算	231,089	(5,045)	226,044	103,895	329,939	0.1027	0.0804			0.1011

附註：

1. 本集團於二零零九年十二月三十一日之經審核綜合有形資產淨值為231,089,000港元，相當於二零零九年十二月三十一日本公司擁有人應佔資產淨值。
2. 該調整指因發行發售股份連同選擇權導致之有形資產淨值減少4,895,000港元，乃根據下列計算：
 - (i) 因按認購價每股0.1港元發行562,500,000股發售股份估計所得款項56,250,000港元；
 - (ii) 確認發售股份附帶以認購可換股債券之選擇權為衍生金融負債，公平值為58,895,000港元；及
 - (iii) 估計相關開支約2,400,000港元。選擇權按估值日期二零一零年三月二十四日，即該公佈日期進行估值，並假設所有發售股份及選擇權均獲合資格股東認購。
3. 有形資產淨值增加指撥回衍生金融負債58,895,000港元及估計認購可換股債券所得款項45,000,000港元。
4. 有形資產淨值乃根據於二零零九年十二月三十一日已發行2,250,000,000股普通股，並經調整於二零一零年二月十日將每股面值1港元之股份拆細為10股每股面值0.10港元之股份產生之影響。
5. 有形資產淨值乃根據於二零零九年十二月三十一日已發行 2,812,500,000 股普通股，並經調整於二零一零年二月十日將每股面值1港元之股份拆細為10股每股面值0.10港元之股份以及發行562,500,000股發售股份後產生之影響。
6. 有形資產淨值乃根據於二零零九年十二月三十一日已發行3,262,500,000股普通股，並經調整於二零一零年二月十日將每股面值1港元之股份拆細為10股每股面值0.10港元之股份以及發行562,500,000股發售股份及450,000,000股換股股份後產生之影響。

1. 責任聲明

本發售章程之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事願就本發售章程所載資料之準確性共同及個別地承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本發售章程並無遺漏任何事實，足以令致其中所載任何陳述產生誤導。

2. 股本

於(i)最後實際可行日期；(ii)緊隨公開發售完成後；及(iii)緊隨公開發售完成及可換股債券悉數兌換後，本公司之法定及已發行股本如下：

(i) 於最後實際可行日期

法定股本：	港元
<u>5,000,000,000</u> 股股份	<u>500,000,000</u>
已發行及繳足或入賬列為繳足股本：	
<u>2,250,000,000</u> 股股份	<u>225,000,000</u>

(ii) 緊隨公開發售完成後

法定股本： 港元

<u>5,000,000,000</u>	股股份	<u>500,000,000</u>
----------------------	-----	--------------------

已發行及繳足或入賬列為繳足股本：

2,250,000,000	股股份	於最後實際可行日期之已發行股份		225,000,000
562,500,000	股股份	公開發售下將予發行之發售股份		56,250,000
<u>2,812,500,000</u>	股股份	公開發售完成後之已發行股份		<u>281,250,000</u>

(iii) 公開發售完成及可換股債券悉數兌換後

法定股本： 港元

<u>5,000,000,000</u>	股股份	<u>500,000,000</u>
----------------------	-----	--------------------

已發行及繳足或入賬列為繳足股本：

2,812,500,000	股股份	公開發售完成後之已發行股份		281,250,000
450,000,000	股股份	可換股債券悉數兌換後將予發行之換股股份		45,000,000
<u>3,262,500,000</u>	股股份	公開發售完成及可換股債券悉數兌換後之已發行股份		<u>326,250,000</u>

所有將予發行之發售股份及換股股份，彼此之間及與於發售股份及換股股份配發及發行當日之所有已發行股份在各方面均享有同等權益，包括有關股息、表決及股本之權利。將予發行之發售股份及換股股份將於聯交所上市。

本公司股本或任何其他證券概無於聯交所以外之任何證券交易所上市或買賣，亦無申請或正在或建議尋求股份、發售股份或換股股份或本公司任何其他證券在任何其他證券交易所上市或買賣。

於最後實際可行日期，並無任何尚未贖回之認股權證、期權、衍生工具或證券可兌換為股份。

3. 權益披露

(a) 董事及行政總裁

於最後實際可行日期，下列本公司董事在本公司或其任何相聯法團之股份或相關股份中擁有權益，而該等權益須依據證券及期貨條例第352條規定，列入本公司備存之登記冊；或須依據聯交所上市規則下上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）通知本公司及聯交所。

股份中之好倉

董事姓名	身份	持有股份數目 (附註1)	持股概約 百分比
湯毓銘（「湯先生」） (附註2)	受控制法團權益	688,250,000	30.58

附註：

- 自二零一零年二月十一日起，每股面值1.00港元之已發行及未發行股份已拆細為10股每股面值為0.10港元之股份。
- 主席兼非執行董事湯先生因其於Hyde Park Group Limited持有100%實益權益，故被視為於688,250,000股股份中擁有權益。Hyde Park擁有之688,250,000股股份權益包括(i)其實益擁有之5,750,000股股份權益；及(ii)其透過全資附屬公司Island New Finance Limited被視為擁有之682,500,000股股份權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或行政總裁概無在公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有任何權益或淡倉，而該等權益包括須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文而被視為或當作由董事及行政總裁擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司根據該條規定備存之登記冊內之權益及淡倉，或根據標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉。

(b) 主要股東

於最後實際可行日期，就本公司董事或行政總裁所知，除本公司董事或行政總裁以外，擁有股份及相關股份之權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露之人士，或直接或間接擁有面值10%或以上之任何類別股本（附有在一切情況下在本集團內任何其他成員公司之股東大會上投票之權利）之人士，或持有任何涉及該等股本之期權之人士如下：

股份中之好倉

股東名稱	身份	股份數目 (附註1)	概約持股 百分比
湯毓銘	受控制法團權益	688,250,000	30.58
Hyde Park (附註2)	實益擁有人及受控制 法團權益	688,250,000	30.58
Island New Finance	實益擁有人	682,500,000	30.33
Best Leader Investment Limited (附註4)	受控制法團權益	218,500,000	9.71

股東名稱	身份	股份數目 (附註1)	概約持股 百分比
Express Advantage Limited	實益擁有人	218,500,000	9.71
梁桂蓮女士 (附註5)	受控制法團權益	218,500,000	9.71
倪溶坤先生	實益擁有人	218,500,000	9.71

附註：

- 自二零一零年二月十一日起，每股面值1.00港元之已發行及未發行股份已拆細為10股每股面值0.10港元之股份。
- 主席兼非執行董事湯毓銘先生因其於Hyde Park Group Ltd (「Hyde Park」) 及Island New Finance Ltd (「Island New Finance」) 持有100%實益權益，故被視為於本公司擁有688,250,000股股份權益。
- Hyde Park擁有之688,250,000股股份權益包括(i)其實益擁有之5,750,000股股份權益；及(ii)其透過全資附屬公司Island New Finance被視為擁有之682,500,000股股份權益。
- Best Leader Investment Limited因其於Express Advantage Limited持有80%實際權益，故被視為於218,500,000股股份中擁有權益。
- 梁桂蓮女士因其於Best Leader Investment Limited持有100%實際權益，故被視為於218,500,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事及行政總裁所知，概無其他人士（本公司董事或行政總裁除外）於股東或相關股份中擁有任何權益或淡倉，而該等權益包括須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定向本公司披露之權益或淡倉，亦無其他人士擁有面值10%或以上之任何類別股本（附有一切情況下在本集團內任何其他成員公司之股東大會上投票之權利），或持有任何涉及該等股本之期權。

(c) 董事之服務合約

於最後實際可行日期，下列各董事已與本公司訂立服務合約，其條款及條件載列如下：

	服務合約期限	固定年度薪酬 (港元)	終止服務賠償
執行董事			
劉裕豐先生	二零零九年十月二日至 二零一零年十月一日	480,000	一個月薪金
陳振威先生	二零零九年十月二日至 二零一零年十月一日	480,000	一個月薪金
區田豐先生	二零零九年十月二十三日至 二零一零年十月二十二日	480,000	一個月薪金
非執行董事			
湯毓銘先生	二零零九年十月二日至 二零一零年十月一日	480,000	一個月薪金
獨立非執行董事			
陳志遠先生	二零零九年十月二日至 二零一二年十月一日	200,000	一個月薪金
吳卓凡先生	二零一零年一月十五日至 二零一三年一月十四日	100,000	一個月薪金
蘇遠進先生	二零一零年一月十五日至 二零一三年一月十四日	100,000	一個月薪金

於最後實際可行日期，除上文披露者外，董事與公司或其任何附屬公司或聯營公司概無任何現有服務合約或建議訂立之服務合約屬有效，而：(i)該等合約是通知期達12個月或以上之連續性合約；或(ii)該等合約是有效期尚餘超過12個月（不論通知期長短）之訂明限期合約。

(d) 其他權益

於最後實際可行日期，各董事概無於本集團任何成員公司自二零零九年十二月三十一日（本集團最近刊發之經審核財務報表之結算日）所收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，各董事在本集團任何成員公司所訂立之任何合約或安排（泛指在本發售章程刊發日期仍然有效者）中概無直接或間接擁有重大權益。

4. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事所深知，概無董事或彼等各自之聯繫人（定義見上市規則）於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，董事亦不知悉本公司或其任何附屬公司有任何尚未了結或對其構成威脅之重大訴訟或索償要求。

6. 專家及同意書

下列為曾於本發售章程提供意見、函件及建議之專家資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行（「德勤」）	執業會計師

德勤已就本發售章程之刊發發出同意書，同意按本發售章程所載之形式及涵義轉載其函件全文及／或報告及／或引述其名稱（視情況而定），且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，德勤並無於本集團任何成員公司擁有股份權益或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論可合法執行與否），亦概無於本集團任何成員公司自二零零九年十二月三十一日本公司最近刊發之經審核綜合財務報表之結算日所收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 重大合約

除包銷協議外，於緊接該公佈日期前兩年之日起計至最後實際可行日期止期間內，本集團成員公司概無訂立重大合約（並非日常業務中訂立者）。

8. 公司資料

註冊辦事處 香港灣仔駱克道333號
中國網絡中心35樓3501室

法定代表 區田豐先生
九龍長沙灣
昇悅居5座51樓E室

周敏雁小姐
香港灣仔駱克道333號
中國網絡中心35樓3501室

公司秘書 周敏雁小姐
香港特許秘書公會會員

股份過戶登記處 卓佳登捷時有限公司
香港灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

核數師	德勤•關黃陳方會計師行 執業會計師 香港金鐘道88號 太古廣場一座35樓
本公司法律顧問	王培芬律師事務所 香港中環雲咸街1-3號南華大廈14樓
本公司公開發售 法律顧問	何文琪律師事務所 香港金鐘道89號力寶中心第一期1106室
主要往來銀行	香港上海滙豐銀行有限公司 香港中環皇后大道中1號

9. 董事

董事資料

姓名

地址

執行董事

劉裕豐先生	香港灣仔駱克道333號 中國網絡中心35樓3501室
陳振威先生	香港小西灣 藍灣半島8座62A室
區田豐先生	九龍長沙灣 昇悅居5座51樓E室

非執行董事

湯毓銘先生 香港布力徑25號6號屋

獨立非執行董事

陳志遠先生 新界大埔新峰花園2期7座7樓D室

吳卓凡先生 香港鴨脷洲海怡半島19座36樓A室

蘇遠進先生 香港九龍紅磡必嘉街121號
黃埔花園1期2座12樓B室

執行董事

劉裕豐先生，45歲，於二零零九年十月二日獲委任為本公司執行董事。劉先生畢業於University of Adelaide，獲頒法學學士學位，亦獲South Australian Institute of Technology頒發Graduate Diploma in Legal Practice（法律執業文憑）。彼於澳洲及香港之法律及商務執業方面擁有20年經驗。劉先生為香港律師事務所劉鄺洪律師事務所之合伙人。

劉先生於過往三年內並無在上市公司擔任其他董事職務。於最後實際可行日期，劉先生與本公司其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關連，亦無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有證券及期貨條例第XV部界定之任何權益或淡倉。

陳振威先生，40歲，於二零零九年十月二日獲委任為本公司執行董事。彼畢業於University of Central Oklahoma，獲頒電腦科學及數學學士學位。彼在香港及美國之資訊科技界工作逾18年。

於二零零五年三月二十二日至二零零七年五月二十九日期間，陳先生為中汽資源投資有限公司（目前名為「嘉盛控股有限公司」）之獨立非執行董事。於二零零七年八月二十七日至二零零九年八月七日期間，陳先生亦為中國公共採購有限公司（前稱新怡環球控股有限公司）之獨立非執行董事及審核委員會及薪酬委員會成員。除上文所披露者外，彼於過去三年並無於其他上市公司出任董事職務。

於最後實際可行日期，陳先生與本公司其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關連，亦無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有證券及期貨條例第XV部界定之任何權益或淡倉。

區田豐先生，51歲，於二零零九年十月二日獲委任為本公司獨立非執行董事，並於二零零九年十月二十三日調任為本公司執行董事。區先生畢業於香港浸會大學工商管理學系。彼持有美國Upper Iowa University之工商管理碩士學位。彼曾出任王氏港建國際（集團）有限公司副總經理及深圳登程置業發展有限公司之董事長。

區先生由二零零七年八月二十七日起至二零零九年九月三十日期間擔任中國公共採購有限公司（前稱新怡環球控股有限公司）獨立非執行董事及審核委員會及薪酬委員會成員。除上文所披露者外，彼於過去三年並無於任何其他上市公司出任董事職務。

於最後實際可行日期，區先生與本公司其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關連，亦無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有證券及期貨條例第XV部界定之任何權益或淡倉。

非執行董事

湯毓銘先生，39歲，於二零零九年十月二日獲委任為本公司主席兼非執行董事。湯先生為Shikumen Capital Management Limited之董事總經理，負責其投資活動、經營業務及業務發展。

於共同創辦Shikumen Capital Management Limited前，湯先生由一九九二年至二零零七年從事金融資產管理業達15年。彼於一九九二年畢業於賓夕凡尼亞州大學Wharton School，獲頒理學及經濟學學士學位，主修財務及會計。彼於過去三年並無於任何其他上市公司出任董事職務。

於最後實際可行日期，湯先生與本公司其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關連，亦無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有證券及期貨條例第XV部界定之任何權益或淡倉。

獨立非執行董事

陳志遠先生，43歲，於二零零九年十月二日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼持有工商管理榮譽學士學位，及公司管治與董事學理學碩士學位。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，並為英格蘭與威爾斯特許會計師公會會員。陳先生為執業會計師，於財務管理、企業融資及企業管治方面擁有豐富經驗。

陳先生現為亞洲能源物流集團有限公司、中國伽瑪集團有限公司、中國保綠資產投資有限公司、奇峰國際木業有限公司、裕田中國發展有限公司、中國林大綠色資源集團有限公司及Rojam Entertainment Holdings Limited之獨立非執行董事。陳先生於二零零六年五月十日出任新時代能源有限公司之執行董事，並於二零零六年十月二十五日起調任為非執行董事。彼亦於二零零七年二月至二零零九年十一月為江山控股有限公司，二零零五年八月至二零零九年一月為奧瑪仕控股有限公司及由二零零七年七月至二零零八年九月為中國網絡教育集團有限公司之執行董事。除上文所披露者外，彼於過去三年並無於任何其他上市公司出任董事職務。

於最後實際可行日期，陳先生與本公司其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關連，亦無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有證券及期貨條例第XV部界定之任何權益或淡倉。

吳卓凡先生，48歲，於二零一零年一月十五日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為澳洲會計師公會及香港會計師公會會員。吳先生畢業於加拿大University of Alberta，並取得商業學學士學位，主修會計。彼亦於澳洲新南威爾斯大學取得專業會計商業碩士學位。吳先生於會計及管理方面擁有逾20年經驗。

吳先生分別於二零零七年四月四日及二零零九年九月一日獲委任為中國富強集團有限公司（「中國富強」）及永保時（國際）控股有限公司（「永保時」）之執行董事，該兩間公司均在聯交所上市。於二零零七年十二月四日，彼進一步獲委任為中國富強之董事總經理。自二零零四年五月至二零零八年六月期間，吳先生為利來控股有限公司（一間於開曼群島註冊成立之公司而其股份於聯交所主板上市）之執行董事、財務總監、合資格會計師及公司秘書。除上文所披露者外，吳先生於過去三年並無於任何其他上市公司出任董事職務。

於最後實際可行日期，吳先生與本公司其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關連，亦無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有證券及期貨條例第XV部界定之任何權益或淡倉。

蘇遠進先生，37歲，於二零一零年一月十五日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。蘇先生於核數、會計及財務方面擁有逾14年經驗。彼於過往三年內並無於任何其他上市公司出任董事職務。

於最後實際可行日期，蘇先生與本公司其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關連，亦無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有證券及期貨條例第XV部界定之任何權益或淡倉。

10. 送呈之公司註冊處之文件

各章程文件，連同本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書，已遵照公司條例第38D條送呈香港公司註冊處登記。

11. 備查文件

下列文件之副本由本發售章程日期起至二零一零年四月二十九日（包括該日）止期間之任何週日（星期六及公眾假期除外）一般辦公時間上午九時三十分至下午五時三十分，在本公司註冊辦事處可供查閱，地址為香港灣仔駱克道333號中國網絡中心35樓：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度各年之年報；
- (c) 本附錄「專家及同意書」一節所述之專家同意書；
- (d) 經德勤簽署之函件，當中載列其對本集團未經審核備考財務資料之意見，全文載於本發售章程第74至76頁。
- (e) 本附錄「董事之服務合約」一段所述之服務合約；
- (f) 包銷協議；及
- (g) 本發售章程。